

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 4/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/09/2023 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Anna Ghedini

Custode Giudiziario: Dott. Antonio Agresta tel. 0532.790045
mail: antonio@studioantonioagresta.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti unico

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Lotto: **unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozi e laboratorio artigianale

Quota e tipologia del diritto



Identificato al catasto Fabbricati di Ferrara:

Intestazione:



negozio

-foglio 132, mapp.3 sub.1

z.c.2,categoria C/1 ,classe 7^a,consistenza mq.21, R.C. €.610,61.

laboratorio

-foglio 132, mapp.3 sub.7

z.c.2,categoria C/3 ,classe 4^a,consistenza mq.97, superficie catastale totale mq.106
R.C. €.300,58.

N.B.:

derivante da: soppressione del sub.2 del mapp.3 giusta variazione catastale FE0059894 del 25.07.2023.

L'elaborato planimetrico indica quale corte comune il sub.5 (comune a tutti i sub del mapp.3).

kConformita' catastale:

Si rileva la sostanziale conformita'.

Confini:

In un sol corpo negozio e laboratorio artigianale confinano : su tutti i lati con corte comune sub 5 oltre e con il vano scala sub.3 del mapp.3; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale rispetto l'abitato di Porotto .

Area urbanistica: residenziale con traffico sostenuto con buona dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Libero alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 08.07.2023)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 08.07.2023)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca volontaria iscritta [REDACTED]

Importo Capitale Lire.50.000.000

Importo Ipoteca Lire.125.000.000

Colpisce anche altri beni.

La formalita' e' collegata con Annotazione per quietanza e conferma,presentata il 5.7.1990 ai nn.2350/9976.

-Ipoteca volontaria [REDACTED]

Importo Capitale Lire.60.000.000

Importo Ipoteca Lire.150.000.000

Colpisce anche altri beni.

-Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Ferrara il 20.01.2022 ai [REDACTED]

Importo Capitale €.48.753,88

Importo Ipoteca €.97.507,76

Colpisce il solo sub.2 del mapp.3.

-Ipoteca giudiziale [REDACTED]

Importo Capitale €.14.960,89

Importo Ipoteca €.25.000,00

Colpisce anche altri beni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 13.01.2023 ai nn. 608/505.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:€.-.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Attestazione Prestazione Energetica: -

Descrizione parti comuni come da atto di provenienza.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

L'esecutato :

- Ha acquistato il diritto d'usufrutto in forza di donazione a rogito Not.Chinarelli del 21.05.2002 rep.39613/20611 reg. a Ferrara il 10.06.2002 al n.2454 ed ivi trascritto il 12.06.2002 ai nn.10930/7152.

- Ha acquisito la nuda proprieta' in forza di atto di acquisto a rogito Not.Chinarelli del 08.09.1989 rep.25474/12737 reg. a Ferrara il 27.09.1989 al n.3410 ed ivi trascritto il 27.09.1989 ai nn.13864/9315.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Ferrara ha portato a reperire le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di Costruire n.24864/1955 prot.12760 del 03.09.1955 rilasciato a nome [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso forno ed abitazione civile.

Inizio lavori – Fine lavori –.

Abitabilita' n.11069/5776 del 06.11.1957.

-Autorizzazione edilizia P.G. 24381 – P.T.10936 del 01.12.1983 rilasciata a nome [REDACTED] per opere di manutenzione , interne e modifiche prospettiche.

Inizio lavori – Fine lavori –.

Abitabilita' –.

-Concessione edilizia P.G. 22702 – P.T.11607 del 20.06.1997 rilasciata a nome [REDACTED] per modifiche prospettiche.

Inizio lavori – Fine lavori –.

Abitabilita' –.

-Denuncia Inizio Attivita' P.G. 54673 – P.R. 3357 del 28.06.2005 rilasciata a nome [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria.

Inizio lavori – Fine lavori –.

Abitabilita' –.

-C.I.L.A P.G. 71314 – P.R. 4356 del 28.09.2012 rilasciata a nome [REDACTED] per opere interne e modifica prospettica.

Inizio lavori – Fine lavori –.

Abitabilita' –.

N.B.:Sara' a carico dell'aggiudicatario l'onere di produrre la documentazione mancante e/o regolarizzare le anomalie riscontrate, completare e/o rinnovare le pratiche edilizie fino all'ottenimento del certificato di conformita' edilizia laddove necessario;nulla escluso.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune con i luoghi emerge quanto segue:

-Diffornita' planimetriche ,anche interne –strutturali, prospettiche e relative alle altezze.

Inoltre i lavori di cui alla CILA del 28.12.2012 non sono stati eseguiti.

La quasi totalita' dei titoli edilizi e' privo di fine lavori e laddove richiesto di certificato di collaudo/abitabilita'/agibilita'.

A parere dello scrivente e' oggi ipotizzabile-in parte- la conformita' ai sensi degli artt.19 bis e/o ter della L.R.23/2004.

Per le restanti opere eseguite in assenza di autorizzazioni si ipotizza la possibilita' di presentazione di SCIA in sanatoria il cui costo ad oggi e' individuabile in €.15.000,00 circa.

Importo che verra' detratto dal valore stimato.

Salvo diversa interpretazione dell'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune preposto.

Descrizione: Negozio e laboratorio artigianale

Trattasi di negozio con annesso laboratorio artigianale (attualmente rivendita di pane) posto al piano terra di un fabbricato ricomprendente anche una unita' immobiliare ad uso abitazione al piano primo.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni, le orizzontali ed inclinate verosibilmente in

latero-cemento.

Esternamente presenta prospetti intonacati e tinteggiati con porzioni muratura a vista nella facciata prospiciente la pubblica via.

Le vetrine del negozio sono in alluminio preverniciato e vetro, le finestre del laboratorio sono in prevalenza in legno e vetro con doppio infisso in alluminio anodizzato protette da inferriata metallica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pavimentazioni in piastrelle di ceramica e/o gres porcellanato.

La disposizione degli ambienti e' la seguente: negozio, laboratorio, bagno,disimpegno e deposito, oltre aun un wc con accesso esterno attraverso la corte comune.

E' dotato di impianto di adduzione acqua (con contatore in comune con la sovrastante abitazione- da separare a cure e spese dell'aggiudicatario), elettricita',climatizzazione a split.

Il riscaldamento a batterie radianti e' collegato a caldaia funzionante a gas di citta' ubicata a parete del deposito ;la stessa e' preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.

A miglio comprensione ci si rimette alla documentazione fotografica e alla planimetria dimostrativa allegata.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq.133,20.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Negozio p.T.	sup commerciale	25,00	1,00	25,00
Laboratorio artigianale p.T.	sup commerciale	108,20	1,00	108,20
		133,20		133,20

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura . Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Le parti comuni dell'edificio s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito ai fabbricati.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova,venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022

Ferrara

Codice Zona:E/7

Fascia/Zona:Suburbana/Porotto,Cassana.

Microzona catastale :5

Tipologia prevalente: Residenziale-abitazioni civili

Negozi-stato conservativo normale: min.€.820,00 – max €.1.300,00

Laboratori-stato conservativo normale: min.€.600,00 – max €.830,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Negozi

Valore (superficie lorda):min €.606,00-max €.1.062,00

Destinazione d'uso: Laboratori

Valore (superficie lorda):min €.326,00-max €.615,00

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio P.T.	mq.25,00	€ 1.200,00/mq.	€ 30.000,00
Laboratorio P.T.	mq.108,20	€ 800,00/mq.	€ 86.560,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 116.560,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 17.484,00

A detrarre costo presunto sanatoria edilizia

€ 15.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

€ 84.076,00

Ferrara 27 luglio 2023

L'Esperto alla stima



Allegati: _____ -documentazione fotografica .
_____ -planimetria dimostrativa dell' immobile .

In documento a parte:fascicolo allegati