

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIENA NPL 2018 SRL**

contro: (...)

N° Gen. Rep. **119/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **AVV. Francesco Ballardini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom Debora Fortini

Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X

Studio in: via Cento 20/A - 44049 Vigarano Mainarda

Telefono: 3387689849

Email: geom.fortinidebora@gmail.com

Pec: debora.fortini@geopec.it

Abitazione piano terra e primo con area cortiliva esclusiva, Beni in **Fiscaglia (FE)**
Località/Frazione **Massafiscaglia** - via Castagnina 20.

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione piano terra e primo con area cortiliva esclusiva, Beni in **Fiscaglia (FE)** Località/Frazione **Massafiscaglia** - via Castagnina 20.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (...)- Piena proprietà

Cod. Fiscale: CHMVNC82R64Z129J

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Comune di Fiscaglia sez. A-Massafiscaglia

Identificato al Catasto Fabbricati:

_foglio **11**, particella **18**, subalterno **11**, graffato al mapp **113**, indirizzo via Castagnina 20, piano t-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, Superficie Catastale 130,00; rendita€ 383,47

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Fiscaglia sez. A (Massafiscaglia) al fg. 11 mapp. 18, quale ente urbano di mq. 55,00 e mapp. 113 quale ente urbano di mq. 303,00 .

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. come indicato in atto di provenienza.

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 186-176, a est con mapp. 176-, a sud con Via Castagnina, a ovest Via Castagnina; ovvero.

Conformità catastale:

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono allo stato dei luoghi, le diverse altezze del solaio non comportano variazione della rendita, resta a carico dell'aggiudicatario eventuale aggiornamento catastale per corretta rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti. La Regularizzazione mediante pratica Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON dichiara la conformità' catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniuga-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. contro (...); Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 90000, atto notaio Manzo Claudio del 27-03-2008 Rep. 12365/2885, **Iscritta a Ferrara il 31-03-2008 al part. 1375 gen. 6815;**

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione attiva** a favore EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA. contro (...); Importo ipoteca: € 48.517,40; Importo capitale: € 24.258,70, atto EQUITALIA SERVIZI RISCOSSIONE SPA. del 03-02-2017 Rep. 1152/3917, **Iscritta a Ferrara il 06-02-2017 al part. 316 gen. 2402;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento Immobiliare** a favore Di SIENA NPL 2018 SRL contro (...) per la quota di 1/1, atto di Uff. Giud. DEL TRIBUNALE Di Ferrara del 24-06-2021 rep. 1622, **trascritto a Ferrara il 17-07-2021 al part. 9946 gen. 13262;**

- **Pignoramento Immobiliare** a favore Di SIENE NPL 2018 SRL contro (...) per la quota di 1/1, atto di Uff. Giud. DEL TRIBUNALE Di Ferrara del 04-08-2023 rep. 2308, **trascritto a Ferrara il 22-09-2023 al part. 13123 gen. 17330;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 27-05-1999 la proprietà è di PERDONATI ADRIANO per la quota di 1/1, per acquisto atto notaio Bissi Giovanni del 27-05-1999 Rep. 21799., e trascritto a Ferrara il 05-06-1999 al part. 5651 gen. 10042;

Alla data del 11-04-2007 la proprietà passa (...) per la quota di 1/1 di proprietà, Decreto di trasferimento tribunale di Ferrara del 11-04-2007 Rep. 955 trascritto a Ferrara il 20-04-2007 al part. 6084 gen. 10319;

Alla data del 27-03-2008 la proprietà passa (...) per la quota di 1/1 di proprietà per atto di Compravendita a rogito notaio Claudio Manzo del 27-03-2008 Rep. 12364/2884, registrato a Comacchio il 28-03-2008 al n. 1213 trascritto a Ferrara il 31-03-2008 al part. 4176 gen. 6814;

Attuale e legittima proprietaria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Massafiscaglia sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

-Concessione n.5/1956 ampliamento fabbricato esistente (...)

-DIA prot. 57/2007 manutenzione straordinaria-(...)

-pdc n. 7/2008 ACCERTAMENTO CONFORTMITA' COSTRUZIONE PORTICATO - SANATORIA- (...)

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate particolari delle difformità, eccezion fatta per:

- Diverso dimensionamento bagno al piano terra

-Diverse altezze vano cucina al piano terra e relativa stanza al piano superiore

-diverso dimensionamento delle finestrate e aperture, da verificare requisito igienico sanitario

-fabbricato costruito con dimensioni lievemente diverse che allo stato dei luoghi è da

definire sulla base della normativa regionale oltre a sopralluogo AUSL per abitabilità;

Le difformità rilevate risultano verosimilmente sanabili e pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 5.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune preposto.

Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Elaborati del Piano Regolatore Generale (PRG) e Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) delle località Migliaro, Migliarino e Massa Fiscaglia. Norme transitorie e finali, parametri urbanistico-edilizi, suddivisioni delle zone.

Descrizione: di cui al punto **A**

Abitazione piano terra e primo con area cortiliva esclusiva, Beni in **Fiscaglia (FE)**
Località/Frazione **Massafiscaglia** - via Castagnina 20.

Trattasi di abitazione piano terra e primo con area cortiliva esclusiva, Beni in **Fiscaglia (FE)** Località/Frazione **Massafiscaglia** - via Castagnina 20.

Il più ampio fabbricato si sviluppa 2 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio e legno. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre in legno vetro singolo dotati di scuri in legno al piano primo camera est, e tapparelle per le rimanenti, finestrino del bagno solo infisso in ferro e vetro. Inferiate al piano terra.

Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza dell'abitazione è la seguente: piano terra con ingresso soggiorno, cucina, bagno, scala di collegamento al piano primo ove sono ubicate 2 camere e un disimpegno;

Internamente l'abitazione presenta pavimenti in ceramica e marmette fatta eccezione della camera est al piano primo solo tavolato in legno, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica sia nel bagno che in cucina. Nella camera a est piano primo è presente un controsoffitto notevolmente ammalorato. Porte interne in legno tamburato e alcune con

vetro. Porta esterna ingresso principale in legno e vetro oltre inferriata in ferro. Il servizio igienico è dotato di ogni accessorio termosanitario.

Impiantistica in genere è del tipo sotto traccia., rilevata stufa a legna nel soggiorno, robur nel bagno, al piano primo nessuna traccia di impianto di riscaldamento. Alla data del sopralluogo, fabbricato in stato di abbandono in pessime condizioni igienico sanitarie.

Si rileva al piano primo che il solaio della stanza sopra la cucina è stato oggetto di manutenzione e si riscontra con diversa altezza rispetto agli elaborati tecnici edilizi e catastali.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso

Compete circostante area cortiliva e porticato in muratura. Sul retro presente bassocomodo non autorizzato privo di titolo edilizio in ferro legno e lastre ondulate, la cui indagine per eventuale smantellamento fibre cemento resta a carico nulla escluso dell'aggiudicatario.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione molto scarso.

Superficie complessiva immobile di circa mq **101,50**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	101,50	1,00	101,50
		101,50		101,50

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. 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 e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. Rilevato opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come l'area cortiliva esclusiva di pertinenza mapp. 113 dell'unità abitativa oggetto della presente.

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

8. Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale degli andamenti di re-

centi esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita sti-pule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8. Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	101.50	€ 480,00	€ 48.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.720,00
Valore corpo			€ 48.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.720,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		101,50	€ 48.720,00	€ 48.720,00

8. 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%)	€ 7.308,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.912,00**

Allegati:

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
11-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



Debora Fortini