
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 56/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 27/11/2024

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ssa Marianna Cocca

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Finessi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico: Appartamento al piano terra con Autorimessa

Esperto alla stima: Geometra Arianna Camattari
Codice fiscale: CMT RNN 77C58 C912H
Studio in: Strada Provinciale n. 66- 44020 Goro (Ferrara)
Telefono: 339/2217035
Email: ariannacamattari@libero.it
Pec: arianna.camattari@geopec.it



INDICE SINTETICO

Lotto Unico - Appartamento al piano terra con autorimessa adiacente

Via Achille Grandi n. - 44023 Lagosanto (Ferrara)

Beni in Lagosanto
Via Achille Grandi n.

LOTTO: Unico

Appartamento con Autorimessa

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento al piano terra [A3] con adiacente garage [C6] in Via Achille Grandi n. - Lagosanto (Fe)

Quota e tipologia del diritto:

1/1 Proprietà

Catasto fabbricati del Comune di Lagosanto (Fe)

- Foglio n. 19 Particella n. 2627 Sub 2

Categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale mq 62.00, Rendita €. 189,80

Bene: Via Achille Grandi n. - 44023 Lagosanto (Ferrara)

- Foglio n. 19 Particella n. 2627 Sub 10

C/6, classe 3, Consistenza mq 19.00, Superficie catastale mq 20.00, Rendita €. 54,95

Bene: Via Achille Grandi n. - 44023 Lagosanto (Ferrara)

- Foglio n. 19 Particella n. 2627 Sub 11 e Sub 12

Bene comune non censibile ovvero corte esclusiva di abitazione e garage ;

Bene: Via Achille Grandi n. - 44023 Lagosanto (Ferrara)

N.B.

I subalterni n. 11 e n. 12 sono due porzioni di corte antistante e retrostante sia l'abitazione che il garage.

Intestazione:



Confini: L' unità oggetto di stima confina con Via A. Grandi, con stradello al mappale n. 2630 ed in aderenza ad altre unità sullo stesso mappale n. 2627, ovvero :

N.B.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo eseguito, lo stato di fatto corrisponde alla planimetria depositata agli atti;

Si dichiara la conformità catastale

Stato di possesso:

Occupato dalla proprietaria con marito/compagno e figlia minore ;

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

con sede in Milano - Via Borromei n. 5 c.f. 00651540585

Comproprietari: ---

Misure Penali: ---

Continuità delle trascrizioni: ---

Prezzo:

Bene: Via Achille Grandi n. - 44023 Lagosanto (Fe)

Lotto Unico: Appartamento con Autorimessa

Valore relativo all' intera proprietà : €. 76.200,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è centrale rispetto il Comune di Lagosanto, in contesto prevalentemente residenziale e dotato dei principali servizi/infrastrutture.

Caratteristiche zona:	Zona B1-Art. 31 del RUE vigente
Area Urbanistica:	Zona Residenziale di consolidamento
Servizi presenti nella zona:	Scuole primarie, negozi, uffici pubblici, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe:	Città di Ferrara - Città di Comacchio - Lidi Ferraresi
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Lidi Ferraresi - Abbazia Pomposa - Parco del Delta del Po
Attrazioni storiche:	Castello Estense, Abbazia Pomposa
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla proprietaria con marito/compagno e figlia minore;



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 coniugale:
Nessuna
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Volontaria, iscritta a Ferrara in data 29/03/2005 al Gen. 6877e Part. 1431 per la somma di €. 280.000,00 a favore di _____ con sede in Milano Via Borromei n. 5 c.f. 00651540585; Ipoteca sull' intera proprietà;
- 4.2.2 Pignoramenti:
Verbale di Pignoramento trascritto a Ferrara in data 26/04/2024 al Gen. 7503 e Part. 5734 derivante da atto giudiziario notificato in data 25/03/2024 Rep. 879; a favore di _____ " con sede in Roma - Lungotevere Flaminio n. 18 P.iva 03367430968 ;
- 4.2.3 Altre trascrizioni:

- 4.2.4 **Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.**
_____ per la Provincia di Ferrara per €. 4.069,66 ;
- 4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

- Spese di gestione condominiale:** Non sono state riscontrate
- Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:** Non sono state riscontrate
- Spede condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non sono state riscontrate
- Millesimi di proprietà:** ---
- Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
- Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
- Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata



Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell'aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonchè eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/1

Proprietaria dal 25/05/2017 ad oggi in forza di Atto di compravendita (per la quota di 1/2)
del 25/05/2017 Rep. 18/31/1239 trascritto a Ferrara in data 30/05/2017 ai n. 8942/6216 dal Sig.

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/2

per la quota di 1/2

Proprietari dal 16/03/2005 al 25/05/2017 in forza di Atto di compravendita
del 16/03/2005 Rep. 3536/1199 trascritto a Ferrara in data 29/03/2005 ai n. 6876/3785 da podere

Titolare/Proprietario:

per la quota di

1/1

Proprietaria ante ventennio al 16/03/2005 in forza di Atto di compravendita
del 12/02/1999 al Rep. 18027 e trascritto a Ferrara in data 11/03/1999 ai n. 4308/2523 da podere Soc.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: **n. 38/1997 + n. 51/1997 + n. 57/1997 del 21/11/1997** (concessioni edilizie sostituite e ricomprese nella n. 57/1997)

Intestazione: |



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n.4 alloggi

- Numero pratica: **n. 64/1998 del 21/10/1998**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Costruzione di n.4 autorimesse

7.1 Conformità edilizia:

E' stata rilasciata Agibilità/Conformità relativa alle abitazioni n. 20/1998 del 10/07/1998

E' stata rilasciata Agibilità/Conformità relativa ai garage n. 34/1998 del 21/12/1998

E' presente Atto d' Obbligo Edilizio Trascritto a Ferrara il 26/11/1997 ai n. 16049/11287

NOTE:

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica

E' presente Atto d' Obbligo Edilizio trascritto a Ferrara il 26/11/1997 ai n. 16049/11287

Descrizione : Abitazione di tipo economico [A3] con adiacente Garage [C6]

Appartamento di modeste dimensioni al solo piano terra, inserito in fabbricato a tipologia "quadrifamiliare" su due piani. L' unità ha una piccola corte antistante (comune all'abitazione e garage) e si compone di un unico locale "cucina-soggiorno" da cui si accede al disimpegno, due letto ed un bagno. Gli infissi sono in legno con doppio vetro-camera dotati di avvolgibili in plastica ed inferiate esterne; i pavimenti sono di tipo gres-porcellanato così come il rivestimento di bagno e cucina; E' presente uno split per aria condizionata; il riscaldamento è tramite caldaia a gas (presumibilmente posta in cucina) e radiatori in ghisa. Adiacente l'abitazione con accesso dalla corte esclusiva vi è il garage dotato di basculante in ferro con porta sia pedonale che carrabile; sul retro del garage è presente la porta di accesso alla corte esclusiva esterna retrostante il fabbricato.

Superficie complessiva: Appartamento circa mq 62 Garage circa mq 20

E' posto al piano: Terra

L' edificio è stato costruito nel: circa 1997

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare è identificata con il civico n.

Altezza utile interna: circa mt 2.70



Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	Mq 62.00	1,00	Mq 62.00
Garage	Sup. reale lorda	Mq 20.00	1,00	Mq 20.00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: ---

Periodo: 01/2024

Zona: Lagosanto (Ferrara)

Stato osservatorio: Normale

- Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato: min €. 540,00/mq

Valore di mercato: max €. 700,00/mq

- Tipologia: box

Valore di mercato: min €. 380,00/mq

Valore di mercato: max €. 520,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio del registro di: Ferrara, Cento e Comacchio;

Ufficio tecnico di Lagosanto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Lagosanto e limitrofi;

Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:



Abitazione di tipo economico [A3] con Garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	Mq 62.00	€. 1.000,00	€. 68.200,00
Garage	Mq 20.00	€. 400,00	€. 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 76.200,00
Valore corpo			€. 76.200,00
Valore accessori			€. ---
0,00Valore complessivo intero Piena Proprietà			€. 76.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 001	Appartamento con Garage	Mq 62.00 Mq. 20.00	€. 1.100,00 €. 400,00	€. 68.200,00 €. 8.000,00
LOTTO 001	Totale			€. 76.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita

giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(Min. 15%) €. 11.430,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'abitazione potrebbe essere divisibile dal garage ma previo frazionamento della/e corti e con recinzione di confine.**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 64.770,00

Arrotondabile a: €. 64.800,00

Data generazione

17/10/2024

L'esperto alla stima

Geomatra Arianna Camattari