
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 84/2024

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

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa COCCA Marianna

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Finessi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto Unico 001: Abitazione indipendente su due piani
con adiacente box**

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 001 - Abitazione indipendente su due piani (terra e primo) ed area cortiliva perimetrale; Compreso box esterno in lamiera; in località Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie (Ferrara) cap. 44015

Beni in Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie

Via Nino Bixio n. [REDACTED]

LOTTO Unico: 001

Abitazione su due piani con box esterno

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:

Abitazione unifamiliare indipendente [A7] disposta su due piani (terra e primo) con corte perimetrale esclusiva ed adiacente box in lamiera censito come garage [C6] , tutto sito in Via Nino Bixio n. Unione dei Comuni Valli e Delizie Località Portomaggiore (Ferrara)

Quota e tipologia del diritto:

1/1

Comproprietari: nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie (Fe)

- Foglio n. 119 Mappale n. 387 Subalterno n. 1

Categoria A/7, classe 1 Consistenza vani 7,5 Superficie catastale mq 149 Rendita €. 832,79

Proprietà: 1/1

Bene: Via Nino Bixio n - Portomaggiore (Ferrara) cap. 44015

Intestazione:

Derivante da: Presentazione di planimetria del 31/12/1992 ;

Confini: L' unità oggetto di stima confina con Via Nino Bixio - Via 1° Maggio - Mappali n. 385-ecc ;

- Foglio n. 119 Mappale n. 387 Subalterno n. 2

Categoria C/6, classe 2 Consistenza mq 12.00 Superficie catastale mq 13.00 Rendita €. 52,68

Proprietà: 1/1

Bene: Via Nino Bixio n - Portomaggiore (Ferrara) cap. 44015

Intestazione:

Derivante da: Presentazione di planimetria del 31/12/1992 ;

Confini: L' unità oggetto di stima confina con Via Nino Bixio - Via 1° Maggio - Mappali n. 385-ecc ;



- Foglio n. 119 Mappale n. 387 Subalterno n. 3

Bene Comune non Censibile ossia area cortiliva perimetrale comune ai Sub. 1 e 2 ;

N.B.

L' abitazione ed il box sorgono su unico Mappale n. 387 con area cortiliva perimetrale comune ma esclusiva all' intero fabbricato.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi alla data del sopralluogo, in quanto al piano terra sono state realizzate modifiche con cambi d'uso al fine di ottenere un piccolo appartamento indipendente dai locali al piano primo, e più precisamente :

- Il vano ingresso/scala è stato chiuso con una tramezzatura;
- I vani pranzo e cucina sono stati adibiti a vani letto;
- il piccolo wc che aveva accesso unicamente dall' esterno è stato reso comunicante con il sottoscala;
- il vano "tinello" è stato adibito a cucina-soggiorno;

Per quanto riguarda l' abitazione : Non si dichiara la conformità catastale.

Per quanto riguarda il box auto : Si dichiara la conformità catastale.

Stato di possesso:

L' immobile risulta occupato da un parente dell' esecutato senza titolo.

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- con sede in Milano c.f. 13263030150

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: Non rilevate

Continuità delle trascrizioni: Sì

Prezzo:

Bene: Via Nino Bixio n - 44015 Portomaggiore (Ferrara)

Lotto Unico 001: Abitazione indipendente su due piani con corte e box

Valore complessivo intero €. 70.030,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare è centrale rispetto al Comune di Portomaggiore e dotata di infrastrutture e servizi principali. Il contesto prevalente è di tipo residenziale.

Caratteristiche zona: Zona "R5" Zone urbane consolidate prevalentemente



	residenziali
Area Urbanistica:	Residenziale con sufficiente possibilità di parcheggi
Servizi presenti nella zona:	Ufficio postale, Scuole, Negozi, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe:	Città di Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Non specificato
Attrazioni storiche:	Castello Estense, Delizia Estense del Verginese ;
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Occupato dda un parente dell' esecutato senza titolo

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:
Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Volontaria, iscritta a Ferrara in data 08/01/2009 al Gen. 596 e Part. 49 per la somma di €. 172.500,00 a favore di ' con sede in Milano c.f. 13263030150
- 4.2.2 Pignoramenti:
Verbale di Pignoramento trascritto a Ferrara in data 08/07/2024 al Gen. 12901 e Part. 9827 derivante da atto giudiziario notificato in data 24/05/2024 Rep. 1463 in favore di con sede in Conegliano (TV) c.f. 05254070260
- 4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna
- 4.2.4 **Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.**
per €. 32.468,32



4.3 Misure Penali: Non riscontrate**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** ---**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, nonché 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, nonché eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

Proprietà dal 17/12/2008 ad oggi in forza di Atto di compravendita Notaio _____ del 17/12/2008 Rep. 27877/8589, trascritto a Ferrara in data 08/01/2009 al n. 595/465;

Titolare/Proprietario:

Proprietà dal 07/11/2004 al 17/12/2008 per successione in morte di _____, registrata a Portomaggiore (Fe) il 17/02/2006 den. n. 85/264 Trascritta il 19/05/2006 ai n. 12963/7690; N.B.

E' presente accettazione tacita di eredità in morte di _____ trascritta in data 08/01/2009 ai n. 594/464 (dove Luciana viene erroneamente citata come Liliana);

Titolare/Proprietario:

Proprietà dal 07/11/2004 ante ventennio in forza Atto di compravendita Notaio _____ del 31/03/1974 Rep. 29777/13516, trascritto a Ferrara in data 29/04/1974 al n. 6526/4276;



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca edilizia seguita tramite portali telematici del Comune di Unione Valli e Delizie, non sono emerse pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto di stima; mentre, dall'atto di acquisto a firma Notaio Peirano emerge la seguente licenza edilizia:

Numero pratica: 86/1503 del 30/09/2003

Intestazione:

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: ---

7.1 Conformità edilizia:

Non essendo stato possibile visionare la suddetta pratica edilizia, non è possibile dichiararne la conformità edilizia o viceversa.

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo unifamiliare su due piani con box esterno

Poichè l'immobile è privo di certificato di Agibilità/Conformità:

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione indipendente su due piani con area cortiliva e box esterno [A7]- [C6]

Abitazione indipendente su quattro lati con area cortiliva esclusiva esterna e box in lamiera all'interno della proprietà.

L'accesso da Via Nino Bixio è previa piccola vetrata e successivo disimpegno con vano scala. Al piano terra dovrebbe esservi la zona "giorno" composta da un vano pranzo, un vano cucina ed un ampio vano denominato "tinello" avente altezza interna di circa mt. 2.00. In realtà, la zona giorno del piano terra è stata trasformata in un appartamento autonomo, adibendo i vani pranzo e cucina a due vani letto e collegandovi anche il piccolo locale w.c. (con struttura in vetro-alluminio) che risultava avere accesso solo dall'esterno. Sempre al piano terra, in aderenza al locale "tinello" è presente un locale ripostiglio realizzato tramite la chiusura in vetro-alluminio di un precedente portico (sottostante il balcone).

Dalla rampa di scale posizionata all'ingresso, si raggiunge il piano primo dove vi è un unico vano adibito a soggiorno/cucina da cui si accede al balcone. Proseguendo per altri quattro gradini, si accede alle due camere letto e bagno.

I pavimenti sono misti in graniglia e cotto; gli infissi sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica; sono presenti radiatori in ghisa ma non è certo il collegamento ed il loro funzionamento. La casa internamente si presenta in cattivo stato di manutenzione/conservazione in quanto sono presenti molte



manifestazioni di umidità su pareti e soffitti. E' presente una caldaia nel locale "tinello" ; gli impianti apparentemente non sono stati divisi.

Riassumendo, da un unica abitazione unifamiliare, sono stati creati due piccoli appartamenti in maniera abusiva.

E' parte dell' abitazione anche un box in lamiera esterno, posizionato all'interno dell'area perimetrale dell' abitazione e censito in maniera autonoma come garage. In realtà, per l' uso garage non sarebbe comodamente accessibile con un autovettura, pertanto ha più funzione di magazzino.

Superficie complessiva: Abitazione circa mq 149.00 - Box circa mq 13.00

E' posto al piano: Terra e Primo

L' edificio è stato costruito nel: appartiene all' epoca degli anni sessanta/settanta

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare è identificata con il civico n.

Altezza utile interna: circa mt 2.85

Stato di manutenzione generale: Scarso

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda desunta dalla documentazione edilizia/catastale, applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione unifamiliare su due piani ;	Sup. reale lorda	Mq 149.00	1,00	Mq 149.00
Box esterno	Sup. reale lorda	Mq 13.00	1,00	Mq 13.00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni di tipo economico

Periodo: 02/2023

Zona: Portomaggiore (Ferrara)

Stato osservatorio: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato: min €. 470,00/mq

Valore di mercato: max €. 700,00/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 del Comune Unione Valli e Delizie - Portomaggiore;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Portomaggiore;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile con cantina [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 149.00	€. 470,00	€. 70.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 70.030,00
Valore corpo			€.
Valore accessori	Mq 13.00	€. 0,00	€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 70.030,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 70.030,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Abitazione indipendente con box in lamiera	Mq 149.00 + Mq 13.00	€. 70.030,00	€. 70.030,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%)	€. 10.504,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€. 7.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€. 0,00
Giudizio di comoda divisibilità:	

N.B.



L'importo spese tecniche per la regolarizzazione edilizia/catastale è da considerarsi approssimativo.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 52.525,50

Arrotondabile a: €. 52.500,00

Data generazione
17/10/2024

L' esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari

