

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 72/2024

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 001: Appartamento al piano primo

Lotto 002: Autorimessa al piano terra

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 - Appartamento al piano primo, in palazzina di più unità immobiliari abitative in Via A. Gramsci
- Compreso locale ripostiglio esterno, in località Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie (Ferrara) cap. 44015 ;

Lotto 002 - Garage al piano terra, inserito in più ampio fabbricato con stesse destinazioni d'uso, in Via XXIV Maggio snc - Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie (Ferrara) cap. 44015 ;

Beni in Portomaggiore - Unione dei Comuni Valli e Delizie

Via A. Gramsci n.

LOTTO: 001

Appartamento al piano primo con ripostiglio al piano terra

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 di tipo civile popolare [A4] al piano primo comprensiva di locale ad uso ripostiglio al piano terra in corpo separato, tutto comunque sito in Via A. Gramsci 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. 121 Mappale n. 152 Sub. 4

Categoria A/4, classe 2 Consistenza vani 4,5 Superficie catastale mq 63 Rendita €. 244,03 Piano Primo
Proprietà: 1/1

Bene: Via A. Gramsci n. Portomaggiore (Ferrara) cap. 44015

Intestazione:

Derivante da: Presentazione di planimetria del 20/09/1982 ;

Confini: L' unità oggetto di stima confina con Via Gramsci - Via Roma - Mappali n. 1365-1311 ;

N.B.

Compete la proporzionale quota sulle parti comuni: atrio/vano scala/area cortiliva;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto esaminato alla data del sopralluogo.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente alla moglie e tre figli di cui uno minorenni.

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- con sede in Milano Viale Bodio n. 33/39 C.f. 09995550960

Comproprietari: Nessuno

Misure Penali: Non rilevate

Continuità delle trascrizioni: Sì

Prezzo:

Bene: Via A. Gramsci n. 44015 Portomaggiore (Ferrara)

Lotto 001: Appartamento al piano primo con ripostiglio esterno

Valore complessivo intero €. 29.610,00

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 "R1" ed "R4" Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali
Area Urbanistica:	Residenziale con buona 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 dall'esecutato e dalla sua famiglia (moglie e n. tre figli uno dei quali minorenni)

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 Giudiziale, iscritta a Ferrara in data 10/08/2023 al
Gen. 15779 e Part. 2201 per la somma di €. 15.795,73 a favore della Società
con sede in Milano Viale Bodio n. 33/39 C.f. 09995550960

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento trascritto a Ferrara in data 24/05/2024 al Gen. 9611 e
Part. 7351 derivante da atto giudiziario notificato in data 30/04/2024
Rep. 1359 favore della Società con sede in Milano Viale
Bodio n. 33/39 C.f. 09995550960

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 **Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.**

per €. 99.430,34

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono previste spese fisse di gestione ma le eventuali spese necessarie alla manutenzione generale dell'intero fabbricato (in accordo con agli adiacenti proprietari)

Millesimi di proprietà: Compete all' abitazione la proporzionale quota delle parti comuni

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:

Proprietà dal 12/06/2018 ad oggi in forza Atto di compravendita del
12/06/2018, registrato e trascritto a Ferrara in data 2/07/2018 al n. 10812/7401;

Titolare/Proprietario:

Proprietà dal 24/12/2015 al 11/06/2018 in forza Atto di successione legittima in morte di
registrata a Ferrara il 18/04/2016 al n. 1008/9990/16 e trascritta a Ferrara il 07/07/2016 con nota
n. 11561/7706. E' stata trascritta a Ferrara in data 02/07/2018 nota n. 10811/7400 l'accettazione tacita
di eredità;

Titolare/Proprietario:

Proprietà ante ventennio forza di successione legittima in morte di registrata a
Portomaggiore il 14/08/2001 al n. 1/241 trascritta a Ferrara il 24/10/2001 con nota n. 19916/11822.
Detta successione riporta la rinuncia all' eredità dei Sig.ri :
eseguita con atto Notaio , il 30/09/1999 al n. 19118/5469; Accettazione tacita
all' eredità trascritta a Ferrara il 02/07/2018 con nota n. 10810/7399;

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state riscontrate pratiche edilizie inerenti l'appartamento/fabbricato oggetto di stima; dall'
atto di acquisto non emergono titoli se non la dichiarazione di costruzione ante 01/09/1967 .

Il fabbricato appartiene all' epoca di costruzione ex. alloggi di edilizia pubblica.

Numero pratica: ---

Intestazione: ---

Tipo pratica: ---

Per lavori: ---

7.1 Conformità edilizia:

Non essendovi riscontro con titoli edilizi depositati agli atti, 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 popolare con ripostiglio esterno

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

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Appartamento al piano primo e ripostiglio al piano terra [A4]

Appartamento al piano primo in palazzina quadrifamiliare complessivamente di due piani fuori terra, comprensiva di piccolo locale ad uso ripostiglio posto al piano terra ed in corpo separato, raggiungibile dal vano scala al piano terra comune ad altre unità.

L'immobile ha facciata principale rivolta in Via Gramsci con ingresso e vano scala comune alle unità dell'intero fabbricato. Internamente sono presenti piastrelle in cotto e gradini in marmo; sono evidenti scrostamenti e distacchi dell'intonaco. La porta di accesso all'appartamento è in legno; i pavimenti interni sono di tipo misto: graniglia, cotto e gres-porcellanato; infissi interni in legno e vetro semplice mentre sulla parte esterna vi sono scuri in legno; E' presente uno scaldabagno-boiler posizionato nel locale cucina ma non è stata riscontrata la caldaia. L'abitazione si presenta in scarse condizioni ma comunque sufficienti ad una residenza.

E' parte dell'abitazione anche un piccolo ripostiglio esterno al piano terra, raggiungibile dalla corte comune tramite una porta retrostante il vano scala. Non è stato possibile l'accesso all'interno.

Compete all'abitazione la proporzionale quota sulle parti comuni interne/esterne.

Superficie complessiva: circa mq 63.00

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: ---

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il civico n.

Altezza utile interna: circa mt 3.00

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 applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con ripostiglio esterno	Sup. reale lorda	Mq 63	1,00	Mq 63

Criteri 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
Appartamento	Mq 63.00	€. 470,00	€. 29.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 29.610,00

Valore corpo	€.
Valore accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€. 29.610,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 29.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Appartamento con ripostiglio esterno	Mq 63	€. 29.610,00	€. 29.610,00

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%) €. 4.441,50

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

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: €. 25.168,50

Arrotondabile a: €. 25.170,00

Data generazione
14/10/2024

L'esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari