

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **10/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIANNA COCCA**
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvoli**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 0532/60321
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it

Beni in Argenta (FE)
Località/Frazione **Consandolo**
Via Casino n° ■

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: unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Consandolo di Argenta, Via Casino n° ■

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà - Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari: - Nessun'altro

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: ■ nato ■ - 1/1 - Pieno proprietario, al foglio 68, particella 627 graffata alla 621/2 e alla 620/2, Via Casino n° ■, piano T-1, comune Argenta, categoria A/3, classe 1°, consistenza 7 vani, superficie mq. 93 catastali, rendita € 650,74, l'abitazione con basso comodo e corte esclusiva.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Più precisamente l'abitazione è identificata con la part. 620 sub. 2, il basso comodo esclusivo esterno con la part. graffata 621 sub. 2 e la corte esclusiva anteriore con la part. graffata 627; con diritto alla corte condominiale retrostante, part. 635, ente urbano di mq. 1.012 catastali compreso il sedime dei fabbricati, e alle parti comuni del complesso immobiliare interessato.

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione: ■ - nato ■ - Pieno proprietario, al foglio 68, part. 627, Ente Urbano di mq. 34 catastali la corte esclusiva anteriore.

Confini: Via Casino, Via Sabbioni, particelle 626-628-635-1037- salvo altre e più attuali.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali degne di nota

Per quanto sopra si può dichiarare la conformità catastale.

note: in qualsiasi caso con spese di eventuali aggiornamenti, se e come necessari, che rimangono sempre e comunque a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena proprietà di porzione indipendente di fabbricato residenziale di tipo "a schiera" di maggiori dimensioni, ad uso abitazione monofamiliare autonoma, con scoperto esclusivo anteriore e diritto alla corte condominiale posteriore, nonché con diritto alle parti comuni del compendio in cui è inserita. Il datato edificio residenziale interessato risulta edificato con strutture portanti in murature di diversi tipi, ad una o più teste, solai intermedi e falde di copertura inclinate in latero cemento e manto in tegole curve a finire. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche la stessa abitazione, vista la morfologia e la relativa vetustà alla data del sopralluogo, la si è potuta definire in cattivo stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche detta unità immobiliare risulta collocata ai margini dell'abitato della frazione di Consandolo, Comune di Argenta, Ferrara, di zona residenziale estensiva con modeste infrastrutture primarie, secondarie, commerciali, sociali, ricreative e di trasporto pubblico, comunque tipiche di paese, però adeguatamente servita dalla viabilità locale e da quella extra-urbana.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: ricettivi, ricreativi e commerciali tipici di paese.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

Importanti centri limitrofi: Argenta a poca distanza.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Reno a poca distanza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico extra urbano 200

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilino con contratto di locazione Registrato a Ferrara il 12/09/2019, ai nn.3T n.7196. Tipologia contratto: 4+4, prorogato il 04/10/2023, nuova scadenza 10/09/2027. Data di rilascio: 10/09/2027. **Note - Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

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:*

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 legale** attiva a favore di [REDACTED] - Cf. [REDACTED]; Ipoteca Legale derivante da precedente compravendita; Importo ipoteca: L. 3.573.936; Importo capitale: L. 743.968; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 11/07/1979 ai nn. 36689/14757; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 29/10/1992 ai nn. 14624/2744; **Note:** Vecchia Ipoteca del 1979 ancora a carico dell'immobile pignorato che non è mai stata cancellata, però risulta completamente pagata come da Attestato IACP del 21/11/1996, Prot. 18570.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] contro Sig. [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/12/2000 ai nn. 48893/2000; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 27/12/2000 ai nn. 22700/4485; **Note:** Ipoteca Volontaria poi rinnovata ed iscritta a Ferrara il 26/11/2020, ai nn. 18244/2627.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva a favore di [REDACTED] - contro Sig. [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito

esecutivo; Importo ipoteca: € 149.826,72; Importo capitale: € 74.913,36; A rogito di [REDACTED]. - FI- in data 31/05/2016, ai nn. 991/3916; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 01/06/2016, ai nn. 9085/1373.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]. - [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria di rinnovazione a garanzia di MUTUO; Importo ipoteca: € 123.949,66; Importo capitale: € 61.974,83; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/12/2000, ai nn. 48893; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 26/11/2020, ai nn. 18244/2627.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 17/07/2007, ai nn. 4682/2007; iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/08/2007, ai nn. 22013/12795.

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] – contro Sig. [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 05/01/2024, ai nn. 3856/2023; iscritto/trascritto a Ferrara in data 29/01/2024, ai nn. 1688/1331.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON Conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione 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:

Titolare/Proprietario: Sig. [REDACTED] nato [REDACTED] - [REDACTED] - pieno proprietario (1/1), **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 20/12/2000, ai nn. 48892/10275; trascritto a Ferrara in data 27/12/2000, ai nn. 14728/22699. **Note:** Immobili pervenuti alle venditrici per successione legittima del 14/07/2000, registrata a Lugo, (RA), il 18/12/2000, al n° 50 – Vol. 521; nonché con relativa accettazione tacita di eredità con atto del Notaio [REDACTED] del 20/12/2000, Rep. 48992/10275, trascritta a Ferrara il 27/12/2000, ai nn. 14727/22698.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **P.C. 3999/A/5398/1963**

Intestazione: IACP – (Istituto Autonomo delle Case Popolari di Ferrara)

Tipo pratica: Permesso a costruire - Per lavori: Costruzione di n° 9 alloggi in frazione di Consandolo

Presentazione in data 02/04/1963 al n. di prot. 3999/A/63

Rilascio in data 11/04/1963 al n. di prot. 3999/A/5398

Abitabilità/agibilità in data 07/08/1965 al n. di prot. 3069/1965

Numero pratica: **C.M.S. - 31639-2012**

Intestazione: [REDACTED] ed altri comproprietari.

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per lavori di manutenzione straordinaria con sopraelevazione di recinzione comune esistente

Presentazione in data 12/04/2012 al n. di prot. 8605/31639

NOTE: Rilascio ed agibilità non previsti dal tipo di pratica

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne e di prospetto sia nell'abitazione che nel basso comodo in corpo staccato, nonché piccole difformità nelle misure di sagoma dell'abitazione. Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi della recente Lg. 105/2024 e/o ripristino dove necessario. Descrizione delle opere da sanare: Modifica a tramezzi interni per la realizzazione di porte non previste, dove quella nel basso comodo risulta intercomunicante con altro basso comodo contiguo, estraneo e non pignorato, che insiste su corte comune; nonché limitate difformità di prospetto e nelle misure di sagoma dell'abitazione, comunque rientranti nelle tolleranze previste dalla Lg.105/2024 - Pratica in sanatoria L. 105/2024 e/o messa in pristino dell'apertura nel basso comodo: € 2.850,00. - Oneri Totali: **€ 2.850,00**

Per quanto sopra **NON** si può dichiarare la conformità edilizia; **note:** con le relative spese che, previa verifica preliminare presso gli uffici comunali competenti, e fatti salvi i diritti di terzi, rimangono comunque sempre a carico dell'eventuale aggiudicatario, nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale + Regolamento Edilizio
In forza della delibera:	P.U.G. ai sensi della L. R. 24/2017 e successive, approvato con delibera del Consiglio dell'Unione n° 36 del 29/09/2022 ed entrato in vigore con pubblicazione sul BURERT in data 26/10/22.
Zona omogenea:	R4 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio - bassa o bassa, (prevalentemente edifici a 1 o 2 piani abitativi)
Norme tecniche di attuazione:	R.E. - approvato con Delibera del Consiglio dell'Unione. n° 37 del 29/09/2022 ed entrato in vigore con P.U.G. il 26/10/2022; poi variato con Delibera del C.U. n° 29 del 30/11/2023 con contemporanea entrata in vigore.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Vedi il punto 7.1

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unico**

Porzione di fabbricato edificato in linea di maggiori dimensioni, ad uso civile abitazione monofamiliare indipendente, libera su due lati e da cielo a terra, posta al piano terra e 1° di datato edificio di tipo "a schiera", in Comune di Argenta, Ferrara, frazione Consandolo, Via Casino n° █. La stessa abitazione risulta composta di: ingresso- vano scala, cucina, pranzo, soggiorno e ripostiglio al P.T., disimpegno vano scale, bagno, ripostiglio e due stanze da letto al 1° piano; con corte esclusiva anteriore e basso comodo posteriore in corpo staccato, diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'ex art. 1117 e successivi, e diritto alla corte comune posteriore; il tutto con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti e quant'altro, come meglio precisato in atto di provenienza del Notaio █ del 20/12/2000, Rep. 48892/10275, e precedenti rogiti, comunque ancora validi.

I pavimenti interni sono in mattonelle di graniglia di marmo e/o in ceramica di diversi tipi; i parziali rivestimenti alle pareti del bagno e della cucina sono sempre in ceramica di diversi tipi e/o formati, con le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; la scala interna di servizio, realizzata in c.a., è rivestita in elementi prefabbricati di graniglia di marmo con parapetto in ferro lavorato a finire. Le porte interne sono di tipo tamburate in legno, le finestre sono sempre in legno con vetri normali, davanzali, avvolgibili in pvc con cassonetti copri rullo e doppio serramento esterno in profili di alluminio e vetri; i portoncini d'ingresso sono in legno e /o alluminio e vetri, sempre con doppio serramento esterno in profili di alluminio e vetri.

L'abitazione nel suo contesto è dotata di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti tecnologici datati per i quali non è stato possibile reperire le relative conformità.

L'abitazione interessata si presenta con strutture portanti in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e del coperto in latero cemento con manto in tegole curve a finire, prospetti intonacati e tinteggiati, gronde e pluviali e marciapiede perimetrale.

Il basso comodo esclusivo in corpo staccato, realizzato sempre in murature di diversi tipi intonacate e tinteggiate, presenta una copertura a falda inclinata in latero cemento tipo Solaio Varese con manto in tegole marsigliesi a finire, pavimenti e parziali rivestimenti alle pareti in ceramica di diversi tipi e serramenti in legno con all'interno impianti tecnologici datati ed obsoleti.

Lo scoperto esclusivo anteriore, completamente recintato con muretti, rete metallica e cancelletto di accesso pedonale, è sistemato ad aiuole verdi delimitate da cordoli con corsello di accesso pavimentato in calcestruzzo liscio a ferro; lo scoperto comune posteriore, adibito a corte carraia, è sistemato a ghiaietto con alcune zone pavimentate in calcestruzzo liscio a ferro, nonché recintato con muretti e rete metallica.

È posto al piano: T/1° - ha un'altezza utile interna di circa m. mt.2,77 al P.T.- da 2,81 a 3,98 al P.1° - L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: riscontrata mediocre in occasione del sopralluogo - Condizioni generali dell'immobile: Vista la morfologia e la vetustà da ritenersi in cattivo stato di conservazione e di manutenzione a tale data.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolata secondo le indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	117,00	1,00	117,00
basso comodo	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
scoperto esclusivo	sup reale lorda	34,00	0,10	3,40
		158,00		122,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 – 2024 - Zona: Consandolo di Argenta

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520 - Valore di mercato max (€/mq): 740

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Argenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI Comparabili edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**Lotto Unico. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.853,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	117,00	€ 490,00	€ 57.330,00
basso comodo	1,75	€ 490,00	€ 857,50
scoperto esclusivo	3,40	€ 490,00	€ 1.666,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.853,50
Valore corpo			€ 59.853,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.853,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.853,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico	Abitazione di tipo economico [A3]	122,15	€ 59.853,50	€ 59.853,50

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%)	€ 8.978,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.850,0
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NON divisibile**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.000,00
--	-------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Planimetria abitazione,
- Estratto di mappa,
- Documentazione comunale,
- Certificati di residenza e famiglia,
- Ispezioni ipotecarie,
- Documentazione fotografica

Data generazione:

18-11-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina