

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da : [REDACTED] mandataria di [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **71/ 2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.11.2023 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina Guelfi**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto unico 01**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Fax: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it



Beni in FERRARA (FE)  
Frazione Francolino Via Dei Calzolari cn. [REDACTED]

## Lotto: 01

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.

Appartamento con cantina e garage in Francolino di Ferrara via dei Calzolari cn. [REDACTED] interno 1.

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà quota 1/1 intestata a :

[REDACTED]

1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Cod. fiscale : [REDACTED]

[REDACTED]

1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Cod. fiscale : [REDACTED] residente in [REDACTED] interno 1

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

#### Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara :

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà quota 1/2 in comunione legale.

[REDACTED] nata a [REDACTED]

C.f.: [REDACTED] proprietà quota 1/2 in comunione legale.

- foglio 45, particella 376 sub. 1 graffato con particella 377 sub. 8 , indirizzo via dei Calzolari [REDACTED], piano T. categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5 , sup.catastale 85 mq. , rendita €451,90 .

- foglio 45, particella 457 sub. 3 , indirizzo via dei Calzolari [REDACTED], piano T. categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 11, sup.catastale 50 mq. , rendita €49,99.

Utilità comuni :

foglio 45 mapp. 446 sub. 2 : BCNC (corte comune )

Confini:

Appartamento : ingresso vano scala comune , corte comune su tre lati.

Cantina : Corte comune , mapp. 377 sub. 7 e mapp. 377 sub. 9

Garage : corte comune ,mapp. 457 sub. 5 . mapp. 731 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:



Chiusura a veranda di un balcone , lieve spostamento della porta interna di accesso alla cucina e superficie del garage (mq,50) in visura non corretta.

Regolarizzabile mediante :

Pratica DOCFA al catasto fabbricato con spesa presunta di €. 1.000,00.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale dell'immobile pignorato.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Centro della frazione di Francoilino

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali - commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** //////////////

**Attrazioni storiche:** Ferrara

**Principali collegamenti pubblici:** //////////////

**Servizi offerti dalla zona:** //////////////

## 3. STATO DI POSSESSO:

Le due unità pignorate sono utilizzate dalla comproprietaria Natati Mirella che ha la residenza nell'appartamento. Gli immobili vengono stimati liberi.

## 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: (vedi note di trascrizione)

Nessuno .

#### 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: al 05.09.2023 (vedi allegate note iscrizione )

- Ipoteca volontaria a favore di ██████████ contro ██████████ di €.278.000,00 ,capitale €.137.157,38, sorta con atto del notaio S. Maisto del 07.05.2008 rep. 124810/23708 , derivante da garanzia di mutuo fondiario , **iscritta a Ferrara il 13.05.2008 ai nn.10101/2064.**

- Ipoteca giudiziale a favore di ██████████ , di €.7.000,00 ,capitale €.2.635,60 ,sorta con decreto ingiuntivo atto del Giudice di Pace di Bologna del 02.05.2018 rep.2585 , **iscritta a Ferrara il 18.07.2019 ai nn. 12360/1897.**



4.2.2 *Pignoramenti: al 05.09.23 (vedi allegata nota trascrizione)*

- Pignoramento immobiliare a favore [redacted] spa contro [redacted] sorto con atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 15.05.2023 al n.1217 , **trascritto a Ferrara in data 21.06.2023 ai nn.11597/8770.**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Nessuna.

**Millesimi di proprietà: //////////////**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //////////////**

**Attestazione Prestazione Energetica presente. NO**

**Indice di prestazione energetica: NO**

**Note Indice di prestazione energetica: //////////////**

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

**Avvertenze ulteriori: //////////////**

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- [redacted] nato a [redacted]  
C.f. [redacted] - proprietà quota 1/2 in comunione legale.

- [redacted] nata a Fer [redacted]  
C.f. [redacted] - proprietà quota 1/2 in comunione legale.

**attuali proprietari** dal 25.7.2006 – in forza di atto acquisto , con rogito del notaio M. Minarelli del 25.07.2006 rep. 258572/13267 trascritto a Ferrara il 27.07.2006 ai nn. 20329/12501.

Nel rogito viene precisato che all'immobile compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC vedi allegato.

**Titolare/Proprietario:**

[redacted] nato a [redacted] e M [redacted] nata [redacted] dal 30.05.1995 al 25.07.2006 (proprietari ante ventennio) , per acquisto con atto del notaio GL . Maioli del 30.05.1995 rep. 51784/11817 trascritto a Ferrara il 07.06.1995 al part. 5492.



## 7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia :

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di due fabbricati residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Prot. 23022/12764 rilasciato il 15.02.1955 .

Abitabilità del 17.09.1962 prot. 25129/537.

Pratica edilizia :

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di proservizi

Oggetto: nuova costruzione

Prot. 11957/5801 rilasciato il 15.05.1964 .

Abitabilità del 10.09.1965 prot.28186/4346.

Pratica edilizia :

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Comunicazione opere interne DL 400/95

Per lavori: Diversa disposizione spazi interni, con sostituzione pavimentazione , rivestimenti , serramenti sanitari bagno, adeguamento impianti ecc.

Prot.37928/17917 del 30.09.1995 .

Completo di Dichiarazione di conformità del tecnico.

### 7.1 *Conformità edilizia*

#### **Appartamento con cantina e garage in Francolino via Dei Calzolari 354**

Irregolarità accertate:

Nell'appartamento sono emerse alcune lievi modifiche quali la chiusura a veranda di un balcone e lieve spostamento di porta interna nella cucina (verosimilmente errore di graficizzazione).

Nel garage risultano dimensioni differenti rispetto l'autorizzato , eccedenti le tolleranze di legge.

Regolarizzabili mediante:

Le modifiche possono essere regolarizzate ai sensi della LR 23/2004 e DPR380/01 con una spesa presunta di €. 5.000,00 comprensivo di spese catastali .

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

**N.B.** Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR 23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi , se necessarie , nulla escluso .

**Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

Nessuna.



Descrizione: **Appartamento con cantina e garage in Francolino di Ferrara via Dei Calzolari** di cui al punto A

Trattasi di appartamento ,con cantina e garage , sito in Francolino via dei Calzolari cn. interno 1 .

E' compreso in piccolo edificio condominiale di 4 alloggi , edificato alla fine degli anni 1950 dotato di cortile comune . Comprende una cantina e un garage edificato in corpo di fabbrica separato sul retro .

L'edificio principale si articola su 2 piani (terra e primo ,) ed ha strutture portanti in muratura di mattoni e laterocemento .

Il tetto è a falde con manto in tegole marsigliesi .

Le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate e parte in muratura facciavista , con lattoneria metallica.

L'ingresso comune è pavimentato in cemento granigliato , con scala in c.a. , gradini rivestiti anch'essi in cemento granigliato e ringhiera metallica.

Il portone condominiale di accesso, è a unica anta in legno .

I proservizi sul retro sono costituiti da n.2 corpi contigui ad un sol piano con struttura muratura in laterocemento e legno.

L'area scoperta comune (mapp. 446 sub.2 ) è pavimentata con ghiaia , recintata con cancellata su muretto verso la via pubblica e con rete metallica negli altri lati .

E' accessibile da passo carraio al cn. 356 e cancelletto pedonale cn.

L'appartamento pignorato ( mapp. 376 sub. 1 graffato al mapp. 377 sub. 8 ) è posto al piano terra ed è composta da :

ingresso , pranzo-soggiorno, cucina , balcone , n. 1 camera matrimoniale con balcone-verandato ,una camera doppia , disimpegno e bagno ( altezza utile ml. 2,90). Comprende una cantina nel corpo di fabbrica sul retro con altezza utile ( da ml. 3,65 a ml. 2,80 ) .

Le rifiniture dell'appartamento , sono state eseguite circa 25 anni fa , con materiali di normale qualità.

Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica , parquet nelle camere da letto , pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nel bagno e cucina , serramenti di finestre in pvc con vetro camera , tapparelle in pvc , porte interne in legno tamburato , portoncino d'ingresso di tipo blindato .

Il bagno è finestrato e munito di lavandino , vaso wc, bidet e vasca.

Il balcone sul soggiorno ha pavimento in gres e parapetto in laterizio intonacato . Il balcone della camera da letto e ha le medesime rifiniture del precedente balcone descritto, ma è chiuso a veranda con serramenti in pvc e vetrocamera.

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento autonomo , funzionante a metano , dotato di radiatori in ghisa con caldaia a camera chiusa posta nella cucina .

Impianto di condizionamento con n.1 split e n.1 macchina esterna ancorata al muro perimetrale sul retro dell'edificio .

Impianto elettrico sotto traccia .

Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti.

La cantina ha pavimento in cemento , intonaci e tinta alle pareti , porta in legno ed impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento e della cantina , in generale, è normale atteso la recente ristrutturazione.

Merita tuttavia evidenza la presenza di muffe in angolo tra soffitto e parete del soggiorno .

Il garage mapp.457 sub. 3 , è posto nel corpo di fabbrica sul retro ed è per unico auto.

E' accessibile dall'area comune mapp. 446 sub. 2.

L'altezza utile è di ml. 1,95- 2,90 .



E' pavimentato in piastrelle di ceramica , con pareti intonacate e dotato di serranda metallica in cattivo stato e di difficile apertura con recente scasso nella muratura.  
E' dotato d' impianto elettrico.  
Versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione .

Entrambe le unità pignorate hanno diritto alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 del C.C. (corte e lavanderia comune)

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 83,00 comprensiva di veranda , la cantina ed il balcone misurano mq. 6,50 circa ciascuno .  
La superficie lorda del garage è di mq. 12,00 circa .

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.T.	superf. esterna lorda	83	1	83
Cantina e balcone	Superficie	13	1	13
Garage	superf. esterna lorda	12	1	12

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI ,

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione nel centro abitato di Francolino , della ristrutturazione anni 1995 , delle normali rifiniture ,della tipologia costruttiva , della vetustà e stato di manutenzione e conservazione.

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine .

Il valore dell'area e parti comuni , viene già compreso nel valore dell'appartamento e garage .

I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

OMI , operatori immobiliari .



## 8.3 Valutazione corpi:

## A. Appartamento con garage in Francolino via dei Calzolari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	83	€ . 1.050,00	€ .87.150,00
Cantina e balcone	13	250.00	3.250,00
Garage	12	€ . 500,00	€ . 6.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ .96.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ .96.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ .96.000,00

## Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con cantina e garage		€ 96.000,00	€ .96.000,00

## 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% )	€ . 14.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ . ///
Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni :	€ . 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 UNICO :

Piena proprietà quota di 1/1 di appartamento con cantina e garage in Francolino di Ferrara via dei Calzolari interno 1, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle



decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, aggiornamento catastale , eventuali rimozioni-ripristini, certificazioni impianti, nulla escluso in cifra tonda

€. 77.000,00

( Stato " Libero" ) in cifra tonda

Ferrara 25.09.2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Luca Nagliati**

**Allegati :**

Allegati al rapporto di valutazione

n. 21 fotografie  
n. 1 elaborato grafico

Allegati al fascicolo del rapporto di valutazione

n. 3 mappe topografiche  
n. 1 mappa catastale  
n. 2 visure catastali storiche Catasto Fabbricati  
n.2 Planimetrie catastali  
n.1 Elaborato planimetrico e elenco subalterni  
Certificato residenza Natati Mirella  
Rogito not. Minarelli del 25.07.2006  
Nota di trascrizione del 27.07.2006  
Stralci di pratiche edilizie  
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII )



