
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **305 / 2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02.12.2020 ore 10,45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Dino Ricchieri**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 01 [REDACTED]**

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 TERRE DEL RENO (FE)
Frazione Mirabello Via Cavour 42

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.

Abitazione con garage in Terre del Reno frazione Mirabello via Cavour 42

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **piena proprietà**

- [redacted] - Cod. fiscale : [redacted] - proprietà quota di ½
residente in [redacted]

- [redacted] - Cod. fiscale [redacted] - proprietà quota di ½
residente in comune di [redacted].

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

Identificato al Catasto Fabbricati di Terre del Reno :

Intestazione:

- [redacted] -
proprietà quota di ½ .

- [redacted] -
- proprietà quota di ½ .

- foglio 12, particella 178 sub. 21 , indirizzo Via Giovecca 42 interno 10 , piano 2° ,
categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5 , sup.catastale 102 mq. , rendita €. 468,68.

- foglio 12, particella 178 sub.11 , indirizzo Via Giovecca 42 , piano T. , categoria C/6,
classe 2, consistenza mq. 13 , sup.catastale 14 mq. , rendita €.47,67.

Utilità comuni :

foglio 12 mapp. 178 sub. 23 : BCNC (portico , atrio , scale pianerottoli)

foglio 12 mapp. 178 sub. 24 : BCNC (corte comune)

Confini:

Appartamento : Spazio aereo su corte comune per due lati , mapp 178 sub. 20 , vano
scala sub. 23 ;

Garage : corte comune sub. 24 , mappali 178 sub. 10 , sub. 5 e sub. 12 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Per quanto occorrer possa si evidenzia che nella visura risulta indicato che

l'appartamento è posto al piano secondo catastale, mentre il piano è il terzo.
Regolarizzabili mediante : //////////////

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Residenziale di Mirabello

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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 – Cento .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Ferrara- Cento

Principali collegamenti pubblici: ///////

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

3. STATO DI POSSESSO: Lotto 1

Le due unità pignorate del lotto 1 (mapp. 178 sub. 11 e 21) sono libere da locazione, come accertato dalla visura effettuata Agenzia delle Entrate di Ferrara .

Alla data del sopralluogo 24.06.2020 l'immobile è risultato libero da persone .

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:

- Servitù a favore dell'Enel , trascritta a Ferrara il 13.08.1984 part. 8286.

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

4.2.1 Iscrizioni: al 21.09.2020 (vedi allegate note iscrizione)

- Ipoteca volontaria a favore di ██████████ contro ██████████
██████████, di €. ██████████ capitale € ██████████, sorta
con atto del notaio ██████████ rep ██████████ derivante da
garanzia di mutuo , **iscritta a Ferrara il** ██████████
Tale ipoteca risulta a carico della quota di 1/1 di proprietà dei mapp. 178
subb. 11-21 del foglio 12 del catasto Fabbricati di Terre del Reno .

4.2.2 Pignoramenti: al 21.09.2020 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore ██████████ contro ;

[redacted] atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario
Tribunale Ferrara in data [redacted]

Tale pignoramento risulta a carico , della quota di 1/1 di proprietà dei mapp. 178 subb. 11-21 del foglio 12 del catasto Fabbricati di Terre del Reno (lotto 1) oltre alla quota 1/9 di proprietà dei mapp. 102 subb. 3-6-7-8 del foglio 3 di Terre del Reno (lotti 2 -3 della presente relazione) .

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:

Dalla lettera del amministratore del condominio "Giovecca 42 " certa Baroni Rossella , del 30.09.2020 risulta che la spesa media annuale per le unita in esame ammonta ad €. 549,00. Le Spese condominiali scadute ed insolute ammontano ad €. 2.261,65 (riparto dal 16/07/2020 al 15.07.2020, compresa prima rata scaduta il 10.09.2020 di €. 182,00) . Non risultano approvate spese straordinarie (vedi allegato) .

Millesimi di proprietà: 89,30.

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] - Cod. fiscale : [redacted]
proprietà quota di ½ .

- [redacted] Cod. fiscale [redacted]
[redacted] proprietà quota di ½ .

attuali proprietari dal 08.06.2004 – in forza di atto acquisto , con rogito del notaio [redacted]
[redacted] trascritto a Ferrara il [redacted] ai nn. [redacted] (vedi allegato rogito e nota trascrizione)

Titolare/Proprietario:

- [redacted]
proprietario dal [redacted] te ventennio , per acquisto area su cui ha poi costruito il

condominio che comprende le unità pignorate con atto del [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Ferrara [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE : Lotto 1

Pratica edilizia : 1247/1981
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: costruzione di palazzina di n.11 appartamenti
Oggetto: nuova costruzione
Prot. 2927 del 04.09.1981

Pratica edilizia : 1574/1984 variante alla 1247
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione edilizia
Per lavori: costruzione di palazzina di n.11 appartamenti
Oggetto: nuova costruzione
Prot. 2447 del 05.06.1984

Abitabilità n. 21 /84 del 27.11.1984

7.1 Conformità edilizia Lotto 1

Appartamento con garage in Mirabello via Giovecca 42

Irregolarità accertate: L'altezza del garage è inferiore a quanto indicato nel progetto .

Regolarizzabili mediante: Trattandosi di modifica verosimilmente eseguita durante la costruzione e tenuto conto dell'Abitabilità rilasciata il 27.11.1984 dal Comune, tale modifica rientra nelle tolleranze costruttive di cui l'art. 19 bis legge Regionale 23/2004 . Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi sanatoria edilizia per difformità , richieste e ultimazione pratiche , rimesse in pristino e/o rimozioni , demolizioni , anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche , certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nessuna.

Descrizione: **Appartamento con in Mirabello via Giovecca 42 Lotto 1** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento con garage , sito in Terre del Reno , frazione di Mirabello via Cavour cn. 42, interno 10 .

E' compreso in più ampio edificio condominiale di 11 alloggi con autorimesse edificato all'inizio degli anni 1980 in zona PEEP , costituito da due corpi di fabbrica contigui .

L'edificio e' stato edificato su un lotto di terreno di forma quadrilatera prospiciente la via

pubblica e la via Gonelli , ed è dotato di cortile comune su tre lati .

Si articola su 4 piani (piano terra, primo , secondo e terzo) , ed ha strutture portanti in muratura di mattoni , cemento armato e laterocemento . Il tetto è a falde , con manto in tegole .

Le facciate sono in muratura e cemento armato facciavista , con lattoneria metallica.

L'ingresso condominiale è pavimentato in marmo, con scala in c.a. , gradini rivestiti anch'essi in marmo , ringhiera metallica, pareti rivestite con parziale perlinatura di legno/pvc.

Il portone di accesso è in alluminio anodizzato e vetro .

L'edificio è privo di ascensore .

Il cortile comune (mapp. 178 sub.24) è dotato di marciapiedi , pavimentato con ghiaia, con aiuole , verde e piante ornamentali .

Risulta recintato per la maggiorparte con muretto in c.a. con accesso pedonale e due ingressi carrai .

L'appartamento pignorato (mapp. 178 sub. 21) è posto al piano terzo e composta da :

Ingresso-disimpegno , cucina abitabile con balcone , pranzo-soggiorno con balcone , n. 2 camere matrimoniali , due bagni e disimpegno (altezza utile ml. 2,70).

Le rifiniture dell'appartamento , eseguite durante la costruzione negli anni 1980 , sono con materiali di normale qualità.

Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nei bagni e cucina , serramenti di finestre in legno con vetro camera , tapparelle in pvc , porte interne in legno tamburato , portoncino d'ingresso in legno con barra antintrusione .

I due bagni sono entrambi finestrati e muniti di lavandino , vaso wc, bidet e vasca piccola o doccia .

Gli impianti tecnologici consistono di :

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

Impianto elettrico sotto traccia .

Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti .

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento , in generale, è normale.

Il garage mapp. 178 sub.11, è posto al piano terra , è per unico auto ed è accessibile dal cortile comune (178 sub. 24) . L'altezza utile è di ml. 2,62 . E' posto nel corpo retrostante del condominio .

E' pavimentato in gres, con pareti intonacate e tinteggiate e dotato di portone basculante in metallo.

E' dotato d' impianto elettrico.

Versa in normale 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. ed in particolare del vano ingresso scale (sub. 23) e corte (sub. 24) del mapp. 178 del Catasto Fabbricati di Terre del Reno .

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 102,00 (già comprensivo dei due balconi calcolati al 25%)

La superficie del garage è di mq. 14,00 .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento sub. 21	superf. esterna lorda	102	1	102
Garage sub.11	superf. esterna lorda	14	1	14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: Lotto 1

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 Mirabello , delle 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 atrio comuni , viene già compreso nel valore dell'appartamento e garage .

I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare della zona .

8.2 Fonti di informazione:

OMI , operatori immobiliari .

8.3 Valutazione corpi: Lotto 1

A. Appartamento con garage in Mirabello via Cavour 42

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento sub. 21	102	€. 650,00	€.66.300,00
Garage sub.11	14	€. 400,00	€. 5.600,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 72.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€.72.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€. 72.000,00

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 garage Lotto 1		€ 72.000,00	€ 72.000,00
---	---------------------------------	--	-------------	-------------

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%) € . 10.800,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € . ///

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : € . //////////////

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 :

Piena proprietà quota di 1/1 di appartamento con garage in Terre del Reno Mirabello via Cavour 42 , a corpo ,nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per eventuale sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini , aggiornamento catastale , frazionamento e certificazione impianti , nulla escluso in cifra tonda

(Stato " Libero")

€ . 61.000,00