

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

contro: (...)

N° Gen. Rep. **87/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **AVV Francesco Ballardini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom. Debora Fortini
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X
Studio in: via Cento 20/A - 44049
Vigarano Mainarda (FE)
Telefono: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it

Abitazione piano terra e primo dotata di area cortiva esclusiva circostante sulla quale insiste un piccolo fabbricato uso autorimessa e poco distante una tettoia in legno, il tutto sito in **RIVA DEL PO (FE)** Località/Frazione **Ruina di Ro Ferrarese**
Piazza Garibaldi 26/A

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No- vedi punto 6 perizia

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione piano terra e primo dotata di area cortiva esclusiva circostante sulla quale insiste un piccolo fabbricato uso autorimessa e poco distante una tettoia in legno, il tutto sito in **RIVA DEL PO (FE)** Località/Frazione **Ruina di Ro Ferrarese** Piazza Garibaldi 26/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di (...)

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di (...)

RIVA DEL PO SEZ. B RO FERRARESE

Identificato al Catasto Fabbricati:

_- foglio **32**, particella **34**, subalterno **6**, indirizzo Via Viazza n. 197, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 21,00, superficie catastale 22,00; rendita € 59.65.

_- foglio **32**, particella **34**, subalterno **9**, indirizzo Via Piazza Garibaldi 26/A, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5, superficie catastale 241,00 totale escluse aree scoperte 231,00, rendita € 950.28;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Riva del Po ez. Ro Ferrarese al fg. 32 mapp. 34, quale ente urbano di mq. 1.225,00.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a corte fg 32 mapp. 34 sub. 10 BCNC comune ai sub 9 e 6 del mapp. 34 e come indicato nell'atto di provenienza.

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 133-21, a est con mapp. 98-41-99, a sud con mapp. 99-20 oltre, a ovest con mapp. 80 e Via Piazza Garibaldi; ovvero

Conformità catastale:

Sostanzialmente le planimetrie catastali depositate corrispondono allo stato dei luoghi, eccezion fatta per le seguenti problematiche e difformità rilevate in loco:

- difformità al piano terra per diversa dimensione pilastri portico/tettoia in aderenza al fabbricato principale;
- finestra chiusa nel lato est cucina e spostata nel lato sud sotto la tettoia;
- bagno al piano terra suddiviso in 2 porzioni: una a bagno e l'altra ct;
- al piano primo costruzione di tramezza e porta nella camera letto lato est;
- pianerottolo scala lievi difformità nel dimensionamento.

Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.500,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: locali , negozi

Servizi offerti dalla zona: limitati

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: strade provinciali -bus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione stipulato in data 01/12/2019

Registrato a FERRARA il 16/12/2019 ai N.3295

Tipologia contratto: DURATA INDETERMINATA - CONTRATTO DI COMODATO A TITOLO GRATUITO

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 coniuga-

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 volontaria a garanzia mutuo fondiario** attiva a favore di BANCA ANTONIANA – POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI sede Padova, contro (...)per 1/2 e (...)per 1/2; capitale € 160.000,00; ipoteca € 320.000,00; atto notaio Massimo Minarelli

del 21/07/2004 rep. 218324/10674, **iscritta a Ferrara il 23-07-2004 al part. 4038 gen. 16238;**

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA EMILIA NORD SPA sede Parma, contro (...)per 1/2; capitale € 38.384,72; ipoteca € 76.769,44; atto Amministrativo di Equitalia Emilia Nord spa del 05/05/2010 rep. 101890/39,

iscritta a Ferrara il 07-05-2010 al part. 2095 gen. 9026;

- **Ipoteca legale** attiva a favore di EQUITALIA EMILIA NORD SPA sede Parma, contro (...)per 1/2; capitale € 66.889,78; ipoteca € 133.779,56; atto pubblico Amministrativo di Equitalia Emilia Nord spa del 23-03-2011 rep. 299/3911,

iscritta a Ferrara il 24-03-2011 al part. 1017 gen. 5034;

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA sede Firenze, contro (...)per 1/2; capitale € 102.840,58; ipoteca € 205.681,16; atto di Equitalia Centro spa del 30-05-2016 rep. 953/3916,

iscritta a Ferrara il 01-06-2016 al part. 1374 gen. 9086;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** immobiliare a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a napoli (...); atto di Uff. Giud.UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERRARA del 06-07-2023 rep. 1711, **trascritto a Ferrara il 10-07-2023 al part. 9869 gen. 13020;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di 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:

Alla data del 04-10-1979 la proprietà è di GRILLANDA LUCIA per la quota di 1/3 GRILLANDA MARIA LODICE per la quota di 1/3 e GRILLANDA LUCIA per

la quota di un terzo con riserva di Usufrutto generale vita natural durante a GRILLANDA ANGELO, in forza di atto di Donazione a rogito Notaio Giancarlo Chinarelli del 04-10-1979 Rep. 12288/6153, registrato a Ferrara il 22-10-1979 al n. 5033 e trascritto a Ferrara il 02-11-1979 al part. 9965 gen. 14628; RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO IN DATA 06-08-1988; RINUNCIA MADRE sig.ra DOLORATI GIUSEPPINA – trascritta a Ferrara il 12-10-1988 al part. 9444; Alla data del 17-03-1989 la proprietà passa a GRILLANDA LUCIA per la quota di 3/6 ROMANINI ANTONIO per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Bertelli Nino del 17/03/1989 Rep. 243811, trascritto a Ferrara il 08-04-1989 al part. 3911 gen. 5563; Alla data del 19-09-2003 la proprietà passa a GRILLANDA LUCIA per la quota di 4/6, ROMANINI SANDRA per la quota di 1/6, ROMANINI PIERANGELA per la quota di 1/6, in forza di successione in morte di ROMANINI ANTONIO deceduto il 19-09-2003 dichiarazione di successione n. 22 vol 1192 registrata il 20-11-2003 e trascritto a Ferrara il 03-10-2006 al part. 16435 gen. 26434; **NON TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA'** Alla data del 21-07-2004 la proprietà passa (...)per la quota di 1/2 di proprietà, e (...)per la quota di 1/2 di proprietà per atto di compravendita a rogito notaio Minarelli Massimo del 21-07-2004 Rep. 218323/10673, trascritto a Ferrara il 23-07-2004 al part. 9756 gen. 16237; **Attuali e legittimi proprietari.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Unione dei Comuni Terre e Fiumi prot. 22971/2023, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie; ELENCO PRATICHE DIGITALIZZATE:

- Licenza n. 38020_1961_02133 GRILLANDA ANGELO;
- Licenza n. 38020_1969_02088 GRILLANDA ANGELO;
- Condono n. 38020_1986_02499 GRILLANDA LUCIA;

Mentre come indicato nella comunicazione dell'ufficio di competenza NON SONO RISULTATE REPERIBILI le seguenti partiche:

- Licenza n. 38020_1956_02056 GRILLANDA ANGELO COSTRUZIONE ABITAZIONE;
- C.E. n. 38020_1989_02997 GRILLANDA LUCIA;
- C.E. n. 38020_1990_01139 GRILLANDA LUCIA;
- P.D.C. n. 38020_2006_04373 (...); PARZIALE DEMOLIZIONE E MODIFICHE INTERNE
- DIA. n. 38020_2009_07481 (...); VARIANTE
- P.D.C. n. 38020_2009_07483 (...); Accertamento Conformita' OPERE DI CUI AL P.C. N. 06/2006
- CONFORMITA' EDILIZIA n. 38020_2009_07888 (...) Conformita' EDILIZIA DI CUI AL P.C. N. 06/2006

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici PARZIALI reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità. Si fa presente però che non essendo completi gli elaborati edilizi in quanto come comunicato NON SONO REPERIBILI, le difformità riscontrate sono state comparate tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi e per tnto risulta:

- al piano terra per diversa dimensione pilastri portico/tettoia in aderenza al fabbricato principale;

- finestra chiusa nel lato est cucina e spostata nel lato sud sotto la tettoia;
- bagno al piano terra suddiviso in 2 porzioni: una a bagno e l'altra ct;
- al piano primo costruzione di tramezza e porta nella camera letto lato est;
- pianerottolo scala lievi difformità nel dimensionamento.

Le difformità rilevate risultano verosimilmente Sanabili e pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 5.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Riva del Po, Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7. Conformità urbanistica:

Delibera di Consiglio Unione n. 9 del 30/03/2023: Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi - Adeguamento del PUG adottato con la DCU n.38 del 19/09/2022, al parere motivato espresso dal CUAV - Approvazione PUG a norma dell'art. 46, c. 6[^] L.R. 24/2017 completo di tutti gli elaborati.

Delibera di Consiglio Unione n. 18 del 02/05/2023: Approvazione Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Terre e Fiumi ai sensi dell'articolo 2-bis della LR n.15/2013 e della DGR 922/2017.

Descrizione: di cui al punto **A**

Abitazione piano terra e primo dotata di area cortiva esclusiva circostante sulla quale insiste un piccolo fabbricato uso autorimessa e poco distante una tettoia in legno, il tutto sito in **RIVA DEL PO (FE) Località/Frazione Ruina di Ro Ferrarese**
Piazza Garibaldi 26/A

Trattasi di abitazione piano terra e primo dotata di area cortiva esclusiva circostante sulla quale insiste un piccolo fabbricato uso autorimessa e poco distante una tettoia in legno, il tutto sito in **RIVA DEL PO (FE) Località/Frazione Ruina di Ro Ferrarese** Piazza Garibaldi 26/A;

Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclina-

te in laterizio. Struttura di coperturain laterizio. I prospetti sono stati oggetto di un intervento di rivestimento a posa lastre pannelli in polistirene estruso di cm. 3, non terminato nell'intonacatura e tinteggiatura, presente sul lato ovest sud manca sul lato nord e est. Finestre in legno e vetro doppio con scuretti in legno e zanzariere. Porta ingresso in legno e vetro- ulteriore infisso in alluminio e vetro esterno filo muro. La consistenza dell'abitazione è la seguente: piano terra ingresso disimpegno, studio, soggiorno con camino, cucina, ripostiglio, bagno e ct; scala di accesso al piano primo 4 camere 2 bagni disimpegni corridoio centrale e piccolo balconcino.

Pavimenti in ceramica sia la piano terra che al piano primo eccezion fatta per le camere che sono in pavimentazione in legno; Pareti interne intonacate e tinteggiate eccezion fatta per I rivestimenti murarai dei bagni e della cucina. Restano a vista I travi di legno in cucina e soggiorno oltre a particolari rifiniture in facciavista ad arco sia al pinao terra sia al piano primo.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori idro termo sanitari di cui un bagno al piano primo è provvisto di vasca da bagno anzichè la doccia.

Al piano terra in alcuni punti restano evidenti lavorazioni edili non completate nella pavimentazione a ridosso della scala al piano terra e alcune finiture.

Il riscaldamento avviene attraverso batterie radianti, dotato di due caldaie una sotto il portico all'esterno del vano cucina e l'altra ubicata al piano terra nel vano ct, alimentata a gas/metano di città.

Al piano primo nei soffitti sono presenti diverse efluorescenze di umidità dovute alle infiltrazioni di piogge, verosimilmente per mancata manutenzione alla copertura.

Impiantistica presente in parte sotto traccia. Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso. È presente anche impianto di climatizzazione al piano primo, da verificare la sua funzionalità.

All'esterno il porticato a ridosso della cucina è realizzato in pilastri facciavista e struttura in legno di copertura con manto in laterizio.

Lo' autorimessa in corte in fabbricato staccato è strutturalmete in parte in muratura in parte in pannelli di legno, copertura in ferro e lastre di ondulina eventualmente da campionare per verfica tipologia di materiale, di cui oneri e costi restano a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso. Nella corte è altresì presete una tettoia in legno. Sull'area cortiliva non insistono particolari alberature ad alto fusto, siepe lungo il perimetro e qualche cespuglio.

Complessivamente versa in uno stato di sufficiente conservazione.

Superficie complessiva abitazione con pro servizi e portico di circa mq **226,00**

Superficie complessiva autorimessa di circa mq **22,00**

Superficie complessiva tettoia in legno in corte di circa mq **14,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con pro servizi e portico	sup reale lorda	226,00	1,00	226,00
autorimessa	sup reale	22,00	1,00	22,00

	lorda			
Tettoia in legno in corte	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		262,00		262,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente).

Le comproprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come l'area cortiliva circostante. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con con pro servizi e portico	226,00	€ 750,00	€ 169.500,00
autorimessa	22,00	€ 325,00	€ 7.150,00
Tettoia in legno	14,00	€ 100,00	€ 1.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.050,00
Valore corpo			€ 178.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		262,00	€ 178.050,00	€ 178.050,00

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%)	€ 26.706,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 144.842,50
---	---------------------

Allegati:

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
09-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini

