

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TORREFAZIONE VANNINI S.R.L.**

contro: (...)

N° Gen. Rep. **126/2023**
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 con pro servizi e bassocomodi in corpi di fabbrica staccati e area urbana, siti in **Codigoro (FE)**
Località/Frazione **MEZZOGORO**
Via Bengasi 197

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: A.

Abitazione con pro servizi e bassocomodi in corpi di fabbrica staccati e area urbana sito in Codigoro (FE) frazione: Mezzogoro, Via Bengasi 197

Quota e tipologia del diritto

1/1 di (...)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Comune Codigoro

Identificato al Catasto Fabbricati:

-foglio **16**, particella **444**, subalterno **7** graffato con mapp. **501** sub. **1**, indirizzo via Bengasi 197, piano t-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 6, superficie catastale 78,00 mq, rendita € 306,78;

-foglio **16**, particella **501**, subalterno **3**, indirizzo via Bengasi, piano T, categoria F/1, consistenza 465,00 mq;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Codigoro al fg. 16 mapp. 444, quale ente urbano di mq. 164,00 e fg. 16 mapp. 501 quale ente urbano di mq. 950,00

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza.

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 1462-1451-1452-1453-1454-1455, a est con mapp. 329, a sud con mapp. 332-1491-331-1490-330, a ovest con Strada Via Bengasi; ovvero.

Conformità catastale:

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

Nel proservizio uso deposito la porta è stata demolita e creata unica apertura (tamponatura della porta e apertura portone con parziale

tamponatura) e i proservizi sul retro risultano completamente demoliti, privi di titolo edilizio.

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 conformita' catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, accesso all'immobile avvenuto con ausilio del fabbro.

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 giudiziale(decreto ingiuntivo)** attiva a favore di TORREFAZIONE VANNINI S.R.L. con sede in Varedo (MI); contro (...); capitale € 6.061,13 ipoteca € 8.081,00- A rogito di Tribunale di Monza del 17/03/2022 Rep. 1857/2022; **Iscritta a Ferrara in data 26/04/2022 al part. 1193 gen. 7516;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di TORREFAZIONE VANNINI S.R.L. con sede in Varedo (MI);contro (...) atto Tribunale di Ferrara del 26-09-2023 Rep. 2493/2023, **trascritto a Ferrara in data 11/10/2023 al part. 14031 gen. 18541;**

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:** Non specificato**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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Allegato a titolo provenienza**Indice di prestazione energetica:** 247.74 kWhmq/anno**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

-Alla data del 06-03-2003 la proprietà è di MICHELON EDGARDO per la quota di 1/1 proprietà per atto di divisione a rogito notaio Pietro Carpanelli del 06-03-2003 Rep. 54984, trascritta a Ferrara il 19-03-2003 al part. 3620 gen. 5524;

Alla data del 06-11-2014 la proprietà passa (...) per la quota di 1/1 di proprietà, per atto di compravendita Notaio Claudio Bolognesi del 06-11-2014 Rep. 764/502 trascritto a Ferrara il 13-11-2014 al part. 11128 gen. 15348; **Attuale e legittimo proprietario**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Codigoro, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti questa porzione di unità immobiliare:

Numero pratica: 5798/1987

Intestazione: michelon guidò

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Oggetto: Condonò edilizio

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nel proservizio uso deposito la porta è stata demolita e creata unica apertura (tamponatura della porta e apertura portone con parziale tamponatura) e i proservizi sul retro risultano completamente demoliti, privi di titolo edilizio.

Tali difformità 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 Regularizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria con oneri e co-

sti a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 5.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Sara' a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilita' in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Codigoro

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 dell'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:

Sub-ambito AUC1: zone consolidate sature (art. 3.3.4 RUE)

PSC -Ambiti urbani consolidati (art. 5.2)

Descrizione:

di cui al punto **A**

Abitazione con pro servizi e bassocomodi staccati e area urbana, siti in **Codigoro (FE)** Località/Frazione **MEZZOGORO** Via Bengasi 197

Trattasi di abitazione posta al piano terra e primo con pro servizio uso lavanderia in corpo staccato, oltre a deposito in altro corpo di fabbrica staccato circondato da area cortiliva esclusiva e poco distante è di pertinenza anche area cortiliva esclusiva identificata come urbana di circa 465,00 mq., il tutto in Comune di Codigoro, loc. Mezzogoro -Via Bengasi 197.

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa a 2 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio e legno. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre in legno vetro singolo e alluminio e dotati di tapparelle e alcune zanzariere. Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza dell'abitazione è la seguente: piano terra con ingresso soggiorno/pranzo con retro (angolo cottura), ripostiglio nel sottoscala, corridoio disimpegno e un bagno; al piano primo scala di collegamento, una camera con balcone e annesso wc.

Internamente l'abitazione presenta pavimenti in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica sia nel angolo cottura che nel bagnoe wc. Il soffitto della camera al piano primo è in legno a vista.

Porte interne in legno/tamburato. Porta esterna ingresso principale in alluminio e vetro. Il servizio igienico al piano terra è dotato solamente di wc, bidet e lavandino, mentre quello al piano primo dotato di doccia, wc e lavandino.

Impiantistica in genere è del tipo sotto traccia per tubature acs; fuori traccia per, elettrico e parte di riscaldamento al piano terra e primo. È presente boiler elettrico nel vano rip sottoscala, oltre a caldaia per il riscaldamento attraverso batteria radianti, sita nel vano esterno lavanderia.

La consistenza del locale lavanderia, ubicato sul retro dell'abitazione in corpo staccato, è composto da un unico vano al piano terra, dotato di pavimento in cemento battuto, pareti intonacate e tinteggiate, notevolmente ammalorate. È presente un finestrino sul lato nord, dotato solo di scuretto in legno sul lato interno e grata in ferro sul lato esterno; la porta accesso è in legno, soffitto in legno e laterizio, tinteggiato; è presente al suo interno la caldaia che serve l'abitazione, dotato di impianto elettrico fuori traccia e impianto idrico.

La consistenza deposito ubicato poco distante, in ulteriore corpo di fabbrica, avente area cortiliva esclusiva, sulla quale insistevano bassocomodi, a oggi demoliti, senza titolo edilizio. Internamente il deposito è composto da un unico vano al piano terra avente struttura vertical in muratura intonacate e tinteggiate, ammalorate; struttura orizzontale di copertura in legno e laterizio, avente copertura in pannelli di lamiera grecata e pavimentazione in cemento battuto.

Dotato di area cortiliva esclusiva sulla quale sono stati demoliti i bassocomodi uso pro Servizio.

Poco distante è di pertinenza anche un'area cortiliva esclusiva -area urbana di circa mq. 465,00- identificata con mapp. 551 sub 3- a vista è scarsamente materializzata da una rete metallica non ben installata, dotato di cespugli e alberature a medio/basso fusto oltre a sterpaglie, in evidente stato di abbandono.

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.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione sufficiente.

Superficie complessiva immobile di circa mq **82,00** oltre ad area urbana di circa mq. **465,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione e pro servizi oltre	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
Area esclusiva urbana	sup catastale	465,00	1.00	465,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. 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 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 le aree cortilive e escluse dell'unità abitativa oggetto della presente.

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. Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate

8. Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione e pro servizi	82,00	€ 425,00	€ 34.850,00
Area esclusiva urbana	465,00	€ 40,00	18.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.450,00
Valore corpo			€ 53.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo po- polare [A4] Area urbana	82,00 465,00	€ 53.450,00	€ 53.450,00

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%)	8.017,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 38.932,50

Allegati:

-documentazione fotografica

-planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:

08/02/2024

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Debora Fortini", written below the professional stamp.