

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **25/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Elena Benetti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento con garage

Esperto alla stima: Geometra Michele Pedriali
Codice fiscale: PDRMHL69T31L219D
Partita IVA: 01314250380
Studio in: Via Bassa 286 - 44124 Ferrara
Telefono: 0532450221
Email: michele.pedriali@libero.it
Pec: michele.pedriali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
proprietà per 1/1;

* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], indirizzo Viale Papa Giovanni Ventitreesimo n. [REDACTED], piano 2, comune Codigoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 525,49

* foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo Viale Papa Giovanni Ventitreesimo n. [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/6, classe U, consistenza 20, rendita € 59,91

2. Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Possesso: Occupato da familiare del debitore comodato d'uso stipulato in data 01/02/2016 e Registrato a Rovigo il 18/02/2016 – **NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. [REDACTED] Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Papa Giovanni XXIII, n. [REDACTED] - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ■ Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Misure Penali: ///

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ■ - Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Corpo: A - Appartamento con garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Papa Giovanni XXIII, n. ■ Codigoro (FE) - 44021

Lotto: 001 - Appartamento con garage

Valore complessivo intero (arrotondato): € 66.500,00

Beni in **Codigoro (FE)**
Località/Frazione
Via Papa Giovanni XXIII, n. ■

Lotto: 001 - Appartamento con garage

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 garage.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Papa Giovanni XXIII, n. ■

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ■ nato a ■ codice fiscale ■, proprietà per 1/1;

* foglio ■ particella ■, subalterno ■, indirizzo Viale Papa Giovanni Ventitreesimo n. ■, piano 2, comune Codigoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita €. 525,49

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2023 Pratica n.FE0003485 in atti dal 10/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3485.1/2023);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2009 Pratica n.FE0249441 in atti dal 18/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.53262.1/2009);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/1991 in atti dal 22/10/1992 COMPRAVENDITA (n. 5722.1/1991);
- Voltura del 17/02/1986 in atti dal 04/08/1988 (n. 2785/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete una quota di comproprietà in ragione di 153/1000 sugli enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area a sedime del fabbricato stesso e sull'area cortiliva circostante, altresì compete quota di comproprietà in ragione di 1/5 sull'ingresso, scale e vano scale.

Confini: l'appartamento confina con il vuoto d'aria sulla corte comune, vano scala comune, ovvero.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1;

* foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo Viale Papa Giovanni Ventitreesimo n. [REDACTED], piano T, comune Codigoro, categoria C/6, classe U, consistenza 20, rendita €. 59,91

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2023 Pratica n.FE0003477 in atti dal 10/01/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3477.1/2023);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2009 Pratica n.FE0249439 in atti dal 18/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.53260.1/2009);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/1991 in atti dal 22/10/1992 COMPRAVENDITA (n. 5722.1/1991);
- Voltura del 17/02/1986 in atti dal 04/08/1988 (n. 2785/1986);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete una quota di comproprietà in ragione di 153/1000 sugli enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area a sedime del fabbricato stesso e sull'area cortiliva circostante.

Confini: il garage confina con, corte comune, subalterno 4, vano scala comune, ovvero.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona a destinazione prevalentemente residenziale, adiacente la stazione ferroviaria di Codigoro.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

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: Stazione ferroviaria di Codigoro 100 metri, Fermata bus extraurbano 20 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da familiare del debitore in forza di comodato d'uso stipulato in data 01/02/2016 e Registrato a Rovigo il 18/02/2016 al N.363 SERIE 3.

Note: **NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA**

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 volontaria annotata a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED];
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
-Importo ipoteca: € 124.000,00;
-Importo capitale: € 62.000,00 ;
A rogito di notaio [REDACTED] con sede a Trento (TN) in data 12/06/2020 ai nn.
2344/1958;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 15/06/2020 ai nn. 8438/1254

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di UNEP TRIBUNALE DI FERRARA in data 12/02/2024 ai nn. 338 iscrit-
to/trascritto a Ferrara in data 08/03/2024 ai nn. 4339/3285;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

///.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON REPERITE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON REPERITE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON REPERITE.

Da informazioni ricevute direttamente dall'esecutato, la gestione condominiale viene effettuata di comune accordo dai pochi condomini presenti, non risulta sia stato nominato Amministratore Condominiale professionale.

Millesimi di proprietà: compete una quota di comproprietà in ragione di 153/1000 sugli enti comuni del fabbricato di cui fa parte ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area a sedime del fabbricato stesso e sull'area cortiliva circostante, altresì compete quota di comproprietà in ragione di 1/5 sull'ingresso, scale e vano scale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti.

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:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] comproprietà per la quota di 1/3;

-dal 17/02/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - a rogito di in morte del padre [REDACTED], in data 17/02/1986, ai nn. ; registrato a Comacchio, in data 13/08/1986, ai nn. 184/VOL.190; trascritto a Ferrara, in data 05/12/1986, al Part.n.10202.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], comproprietà per la quota di 2/3;

dal 18/06/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 18/06/1991, ai nn. 53988/9162; registrato a Comacchio, in data 08/07/1991, ai nn. 787/1V; trascritto a Ferrara, in data 21/06/1991, ai nn. 9817/6827.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruzione edificio condominiale

Intestazione: Cooperativa Edilnova del Basso Ferrarese

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 03/11/1967 al n. di prot. 688

Abitabilità/agibilità in data 22/10/1968 al n. di prot. 688

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali, non è perfettamente corrispondente agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruzione rilasciato in data 03-11-1967, tuttavia, visto che il Certificato di Abitabilità dell'intero edificio fu rilasciato in data 22-10-1968 a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario, si ritiene che l'immobile si possa considerare corrispondente ai titoli edilizi rilasciati, in quanto le piccole difformità riscontrate rientrano nel concetto di "TOLLERANZA", così come previsto dalla L.R. n.23/2004 all'art. 19-bis, modificato dalla L.R. n.12 del 2017, dalla L.R. n.24 del 2017, nonché dalle successive circolari esplicative diffuse dalla Giunta Regionale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento con garage**

Piena proprietà di appartamento posto al 2° piano e garage al piano terra, il tutto in edificio condominiale composto da 5 appartamenti, un negozio e 5 garages, sito a Codigoro in Viale Papa Giovanni XXIII.

L'appartamento è composto da 5 vani più accessori, si sviluppa con ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e 3 camere da letto, il tutto per una superficie utile pari a circa mq. 96, completano l'unità immobiliare i due balconi.

Il garage è posto al piano terra, ha una superficie utile pari a circa mq. 19, altezza interna di m. 2,20, con accesso carrabile mediante portone basculante in lamiera oltre a piccola porta di accesso all'area cortiliva comune.

Competono all'appartamento l'uso delle parti comuni condominiali, tra cui l'ingresso-vano scala e la corte comune che svolge anche la funzione di passaggio di accesso pedonale e carrabile dalla pubblica strada.

La Superficie reale lorda è riportata nel successivo calcolo della consistenza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è **appena sufficiente**, seppur siano necessari opere di ripristino della tinteggiatura ed ammodernamenti impiantistici e delle opere di finitura.

Nel suo complesso le condizioni di conservazione dell'intero edificio condominiale, anche in considerazione della sua vetustà, sono **scarse**, vi è necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria almeno alle facciate esterne ed all'area cortiliva.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: pessime
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: non verificabile
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti Note: pedate e pianerottoli rivestiti in marmo
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: sono presenti doppi infissi in alluminio anodizzato.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: non rilevato
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio coibentazione: assente rivestimento: intonaco civile condizioni: sufficienti Note: l'intonaco e la tinteggiatura presentano zone da mantenere
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Note: pavimentazione di tipologie variegate
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato accessori: barra di sicurezza applicata a vista condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e parte della cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificate conformità: non reperita
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: mista condizioni: non rilevabile conformità: non reperita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non rilevato conformità: non reperita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: non rilevato conformità: non reperita Note: caldaia murale a camera chiusa, posta nel vano cucina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.2	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
Balconi	sup reale lorda	8,80	0,25	2,20
Garage	sup reale lorda	23,00	0,70	16,10
				130,30

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE - CENTRO DELL'ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 520

Valore di mercato max (€/mq): 720

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del registro di Ferrara;
 Ufficio tecnico di Codigoro;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio quotazioni immobiliari;
 Altre fonti di informazione: Operatori del settore estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale..

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con garage. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.2	112,00	€ 600,00	€ 67.200,00
Balconi	2,20	€ 600,00	€ 1.320,00
Garage	16,10	€ 600,00	€ 9.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.180,00
Valore corpo			€ 78.180,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.180,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.180,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup.Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage	Abitazione di tipo economico [A3]	130,30	€ 78.180,00	€ 78.180,00

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%) € 11.727,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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 (**arrotondato**): € 66.500,00

Allegati

- pianta dimostrativa;
- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;

- visure ipotecarie;
- atto di provenienza;
- pratiche edilizie.

Data generazione:
12-09-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Pedriali