

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da **SPV S.R.L. – Sede di Conegliano**

VS

– Sede di Ferrara

N° Gen. Rep. **9/2024**

Udienza ex art. 569 c.p.c. 16.10.2024 – h. 10:30

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

Custode Giudiziario: **Dott. Nicoletta Pivari**
Avv. Alessandro Battistello

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001**

Esperto alla stima: Geom. Stefano Baraldi
Codice fiscale: BRLSFN58D08D548V
Partita IVA: 00752250381
Studio in: 44122 Ferrara, via C.Grillenzoni 3
Telefono: 0532 764179
Email: stefano.baraldi@geometriestensi.it
Pec: stefano.baraldi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico A.3 di cl. 4° in contesto condominiale -

Dati Catastali:

– Sede di Ferrara (c.f.): piena proprietà 1000/1000

. FERRARA, Fg. 389 Mapp. 682 Sub. 20 – A/3 di cl. 4°, vani 5,5 e r.c. 681,72

2 Stato di possesso

Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre

Lotto: 001 (UNICO)

Corpo: A

Possesso: U.i. attualmente non in uso

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5	<p>Comproprietari</p> <p>Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre</p> <p>Lotto: 001 Corpo: A Comproprietari: -</p>
---	--



6 Misure Penali

Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre c.n.

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non rilevate

7 Continuità delle trascrizioni

Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre c.n

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: -

8 Prezzo

Beni: 44121 FERRARA (Fe), Via XX Settembre c.n.

Lotto: 001

Prezzo da libero:

€. 84.000/00



Beni: 44121 FERRARA –Via XX Settembre c.n.

Lotto: 001

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 di tipo economico [A.3] sita in 44121 Ferrara, via XX Settembre

Quota e tipologia del diritto:

S.R.L. – Sede di Ferrara (c.f.): piena proprietà 1000/1000

Identificazione Catasto Fabbricati.

Intestazione:

S.R.L. – Sede di Ferrara (c.f.): piena proprietà 1000/1000

. Ferrara, Fg. 389 Mapp. 682 sub. 20, Via XX Settembre , piani T, comune D548, categ. A/3 di cl. 4, consistenza vani 5,5 - superficie cat.le 85 mq. e rendita €. 681,72;

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: l'unità confina A Nord con la via XX Settembre, ad Est e Sud con altri subalterni e zone comuni del mapp. 682, ad Ovest con altre u.i. del mapp. 680.

Conformità catastale.

La rappresentazione dell'u.i. è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi riscontrato. Si segnala l'assenza di Elaborato Planimetrico d'insieme ad individuare pertinenze ed aree comuni del "Condominio 18 – XX SETTEMBRE " Si segnala che il pignoramento ad origine della presente procedura colpisce il compendio imm.re odierno nella sua vecchia identificazione "UFFICI E STUDI PRIVATI - A.10".

Per quanto sopra SI ATTESTA la conformità catastale dell'u.i.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ferrara – Centro Storico, Via XX Settembre

Alloggio disposto su unico piano, rialzato, con accesso diretto dall'androne comune d'ingresso condominiale.

Nel pieno della zona medievale cittadina, la via XX Settembre collega l'antica via della Ghiara con la Prospettiva (della Ghiara, appunto) ed ospita diversi edifici storici come il Palazzo Costabili sede del Museo di Spina, le Chiese di Santa Francesca Romana e Sant'Apollonia, Palazzo Gulinelli, Palazzo Ferrari etc.; eccezion fatta per i citati edifici storici è in gran parte sede di edifici residenziali mono e plurifamiliari.

L'unità in descrizione, inutilizzata da tempo, è in condizioni sufficienti con materiali di finitura ordinari; semplice e razionale la distribuzione interna che presenta, opportunamente disimpegnati, num. 4 vani, servizio e num. 2 piccoli ripostigli.

L'altezza interna è di cm. 300 e quattro sono i vani finestra sulla via XX Settembre; non funzionanti gli impianti elettrico e di climatizzazione.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, pur occupato da mobili ed arredi verosimilmente di proprietà della società esecutata, non è attualmente in uso.

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: non rilevate*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: vedi Cap. 4.2.2*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: dalle verifiche del 20.08.2024 presso l'Agenzia Entrate non sono emersi contratti di locazioni o di cessione d'uso dell'immobile.*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** attiva in favore di CASSA DI ... S.P.A. vs
... derivante da Concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO a rogito
notaio Alessandro Riccioni di Ferrara del 21/12/2009 di rep. 157362/15034.
Oltre ad altri beni la formalità grava l'unità imm.re in oggetto, al tempo Mapp. 682/3,
nella sua pregressa classificazione A10 – Uffici e studi privati.

Formalità iscritta a Ferrara il 22/12/2009 ai num. **23997/5102** -



Importo ipoteca: €. 345.000

Importo capitale: €. 230.000

- Ipoteca concess. Amministrativa/riscossione in favore di A.G.L.

RI - Sede di Roma vs **S.R.L.** derivante RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO emesso da A. - Sede di
Roma il 17/02/2022 a rep. 2118/3922.

La formalità grava l'unità imm.re in oggetto, Mapp. 682/20, nella sua odierna classificazione A.3 – Abitazioni di tipo economico.

Formalità iscritta a Ferrara il 18/02/2022 ai num. **2674/398** -

Importo ipoteca: €. 54.110,12

Importo capitale: €. 27.055,06

4.2.2 Trascrizioni:

- Pignoramento in favore di SPV S.R.L. - Sede di Conegliano vs
S.R.L. derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiali Giudiziari del Tribunale
di Ferrara del 15/01/2024 di rep. 33.

Si segnala che il pignoramento colpisce l'u.i. in oggetto nella sua vecchia classificazione di A.10 UFFICI E STUDI PRIVATI.

Formalità trascritta a Ferrara il 30/01/2024 ai num. 1764/1381 -

4.2.3 Altre trascrizioni: -

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -

4.3 Misure Penali: non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese di gestione condominiale: -

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: si allega bilancio preventivo 2023-2024 prodotto dall'amministratore S.P.I.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 278,03 + 390,45 = e. 668,48

Millesimi di proprietà: 107,390 mill.mi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

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:

Titolare/Proprietario:

S.r.l. – Sede di Ferrara (c.f.): piena proprietà 1000/1000 in forza di **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 21/01/2010** di rep. 157607/15176, a firma notaio in Ferrara A. Riccioni; formalità trascritta il 01/02/2010 ai numm. 2311/1566.

Si segnala il “mutamento di denominazione d’impresa del 16/12/2013 a firma notaio A.Riccioni di rep. 165167/15176: da S.N.C. di a S.r.l. – **Sede di Ferrara.**

Titolare/Proprietario:

(c.f.): piena proprietà pervenuta in forza di Atto di Acquisto a rogito notaio Antonio Porfiri di Cesena di rep. **211646/46862 del 26/10/2009**; formalità trascritta a Ferrara il **04/11/2009** ai numm. **20746/12439.**

Titolare/Proprietario:

- Sede di Cesena (c.f.): piena proprietà pervenuta in forza di Atto di Acquisto a rogito notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio di rep. **61788 del 27/07/2001**; formalità trascritta a Ferrara il **31/07/2001** ai numm. **15182/9145.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca presso i pubblici registri del Comune di Ferrara, effettuata i gg. 04/05/2024 e 27/06/2024 u.s. sulla base delle proprietà che si sono succedute, **è risultato quanto segue.**

Numero pratica: **4934/3117 – 1968**A nome di **Dott. C C**Tipo pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE**Per lavori: **FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN FERRARA, VIA XX SETTEMBRE**Rilasciata in data **07/08/1968**Numero pratica: **25058/2001 – P.R. 3169/01**A nome di **M S'**Tipo pratica: **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**Per lavori: **CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da Abitazione a Studio)**Presentato in data **07/09/2001**Numero pratica: **78545/P.R. 4809 – 2012**A nome di **E**Tipo pratica: **SCIA EDILIZIA**Per lavori: **CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da Studio ad Abitazione)**Presentata in data **24/10/2012**

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Dal confronto dell'odierno stato dei luoghi, sopralluogo del 10/06/2024, con gli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie sopra citate, si riscontrano modeste difformità interne soprattutto riferite al progetto originario del 1968, difformità certamente annoverabili fra le tolleranze costruttive e/o le imprecisioni grafiche.

Tutto ciò premesso **SI ATTESTA LA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'ALLOGGIO.**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione economica [A.3] in contesto condominiale cittadino.**

Note sulla conformità: c.s.

Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A

Alloggio con accesso semindipendente, ubicato come detto in via XX Settembre – pieno centro cittadino di Ferrara.

L'unità (Fg. 389 Mapp. 682/20) si sviluppa al piano rialzato e si compone di ingresso/disimpegno, num. 2 ampi vani, studio, cucina, servizio e num. 2 piccoli ripostigli.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (da vecchia data), i pavimenti in marmo, legno e ceramica (come anche i rivestimenti), le porte interne in legno tamburato e gli infissi esterni in legno verniciato e vetro semplice con avvolgibili esterni in pvc.

L'impianto elettrico è in gran parte sottotraccia, da verificare quanto a sicurezza e funzionalità.

Anomala e particolare la situazione dell'impianto di riscaldamento, per affermazione del sig. R. ancora funzionante tramite la C.T. condominiale a gasolio.

Centrale Termica dalla quale però, come conferma anche l'amministratrice cond.le, tutti i condomini si sono via via staccati per allestire impianti autonomi e, ad oggi, il sig. R. sembra dunque l'unico condomino che si avvale dell'originario impianto di riscaldamento e della caldaia cond.le.

L'unità in descrizione dispone di climatizzatore esterno con pompa di calore mentre all'acqua sanitaria provvede uno scaldacqua a parete posizionato in bagno.

Le condizioni manutentive dei locali sono sufficienti anche se si riscontrano tracce di umidità alle pareti del lato Nord. L'altezza utile interna è di cm. 300

La Superficie Convenzionale complessiva dell'unità è di mq. 82,44.

1. Quota e tipologia del diritto

S.R.L. – Sede di Ferrara (c.f.): piena proprietà in quota di 1/1

Stato Civile: - Comproprietari: -

Superficie Convenzionale Complessiva: mq. 82,44



Caratteristiche descrittive	Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde	materiale: laterizio
Solai	tipologia: laterizio	
Strutture verticali	materiale: muratura	

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio
Pavim. Interna	materiale: ceramica
Scale	posizione: /
Serramenti e infissi	serramenti interni in legno tamburato, infissi esterni in legno verniciato ed avvolgibili esterni in pvc

Impianti:

Termico	tipologia: centralizzato* diffusori: radiatori in alluminio	condizioni: da verificare
---------	--	---------------------------

*Secondo quanto riportato dal sig. R. , l'unità imm.re descritta è l'unica tuttora allacciata all'originaria centrale termica cond.le per effetto del graduale e concordato distacco di tutti i condomini dall'impianto centralizzato.

Il sig. R.R. afferma anche di non aver potuto provvedere allo stesso modo per l'impossibilità di convogliare a tetto gli scarichi di un'eventuale, nuova caldaia autonoma.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Superficie abitativa	sup reale lorda	81,50	1,00	81,50
Terrazzo	sup reale lorda	4,70	0,20	0,94
Totale S.Convenzionale				82,44

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Comune di FERRARA

Destinazione d'uso: Residenziale Codice di zona: B2 Microzona cat.le: n.
Valori 2° Sem. 2023: Abitazioni di tipo economico E. 1.100 - 1.450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE,



ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO CITTADINO, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPRESIVA DI **EURO 1.200 PER MQ.** DI SUPERFICIE CONVENZIONALE.

8.2 Fonti di informazione: agenzie immobiliari, colleghi e conoscenze per-

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitativa	81,50	€. 1.200,00	€. 97.800,00
Terrazzo	0,94	€. 1.200,00	€. 1.128,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 98.928,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 98.928,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1			€. 98.928,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni economiche	82,44	€. 98.928,00	€. 98.928,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzie per vizi come disp. del G.E. (min. 15%)	€. 14.839,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. -
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:	€. 84.088,80
Prezzo di vendita del lotto – Valore arrotondato	€. 84.000/00

Ferrara, lì 14 Agosto 2024

L'Esperto alla stima

Geom. Stefano Baraldi

