
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **12/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Gianferrara**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevicchia 3 – 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 0287181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

6. Misure penali

Bene: Via Girolamo Savonarola, ■ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Girolamo Savonarola, ■ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Girolamo Savonarola, ■ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Prezzo intero: € 284.000,00

Beni in Ferrara (FE)
Via Girolamo Savonarola [REDACTED]

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:

Identificazione corpo: A – Appartamento

Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Ferrara (FE), Via Girolamo Savonarola n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1; foglio 388, mapp. 66, sub. 16, zona censuaria 1, indirizzo Via Girolamo Savonarola n. [REDACTED], scala 1, interno 4, piano 1, Comune di Ferrara, cat. A/2, cl. 3, consistenza 8,00 vani, superficie catastale 164,00 mq (escluse aree scoperte 164,00 mq), rendita € 1.115,55.

Confini: a nord con il mapp. 66 sub. 4 e con il vuoto sul cortile interno, a est con il vuoto sulla Via delle Vecchie, a sud con il mapp. 68, a ovest con il mapp. 66 sub. 6, sub. 17 (vano scala comune) e con il vuoto sul cortile interno.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto tutte le altezze indicate nella planimetria catastale non corrispondono a quelle rilevate: salotto, altezza rilevata 3,30 m, altezza indicata in planimetria 3,20 m; cucina-pranzo, altezza rilevata 3,44 m, altezza indicata in planimetria 3,20 m; lavanderia, altezza rilevata 3,33 m, altezza indicata in planimetria 3,20 m; camera da letto posta vicino alla cucina, altezza rilevata 3,63 m, altezza indicata in planimetria 3,20 m; camera da letto con vista su cortile interno, altezza rilevata 3,43 m, altezza indicata in planimetria 2,70 m; bagno a servizio della camera da letto, altezze rilevate 2,63 m la minima e 3,26 m la massima, altezza indicata in planimetria 2,70 m; bagno, altezze rilevate 3,54 m all'ingresso, 4,90 m la massima e 4,19 m la minima, altezza indicata in planimetria 2,70 m; camera da letto con affaccio su Via delle Vecchie, altezze rilevate 3,49 m la minima e 3,96 m la massima, altezza indicata in planimetria 2,70 m. Inoltre, nella lavanderia è stata rilevata una finestra verso l'ingresso non indicata nella planimetria catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento sito in Ferrara (FE), Via Girolamo Savonarola n. [REDACTED]

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercati (ottima), scuola materna (ottima), scuola elementare (ottima), farmacia (ottima), scuola media (ottima), scuola superiore (ottima), bar e ristoranti (ottima).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Ferrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla sig.ra Donatella Diolaiti e dai suoi familiari.

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 iscritta a Ferrara il 24/08/2010, part. 3756, gen. 16299; atto notaio Alessandro Mistri in data 05/08/2010 rep. 36374/13066; capitale € 154.000,00, iscritta per € 308.000,00; a favore della Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. (oggi Banca Intesa San Paolo) e a carico [REDACTED]

La presente ipoteca grava sui beni oggetto di stima.

- Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 21/06/2023, part. 1607, gen. 11643; nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dalla Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 20/06/2023, rep. 2466/3923; capitale € 34.696,94, iscritta per € 69.393,88; a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma e a carico [REDACTED]

La presente ipoteca grava sui beni oggetto di stima

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 30/05/2013, part. 5433, gen. 7690; derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 22/05/2013 di rep. 2901; a favore del Condominio Savonarola [REDACTED] e a carico [REDACTED]

Il presente pignoramento grava sui beni oggetto di stima.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 06/02/2024, part. 1703, gen. 2195; derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 27/12/2023 di rep. 3875; a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]; a carico [REDACTED] grava sui beni oggetto di stima.

-

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Ferrara il 30/04/2014, part. 3869, gen. 5404; con atto notaio Alessandro Mistri in data 10/04/2014, rep. 39548/15264; a favore [REDACTED]

La presente trascrizione riguarda i beni oggetto di stima.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non reso disponibile alla data della presente perizia.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: dato non reso disponibile alla data della presente perizia.

Millesimi di proprietà: dato non reso disponibile alla data della presente perizia.

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: nessuno.

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 10/10/2001 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]
[REDACTED]; in forza di atto di compravendita del notaio Marco Bissi in data 10/10/2001 rep. 51323/10879, registrato a Ferrara il 23/10/2001 al n. 4241, ivi trascritto il 12/10/2001 part. 11405 gen. 19098. —

Note: originariamente sottoposto a condizione sospensiva, in quanto sottoposto a vincolo delle Belle Arti, il cui avveramento è stato accertato con verbale autenticato nelle firme dal medesimo notaio in data 19/12/2001 rep. 51564, registrato a Ferrara il 04/10/2002 al n. 41 ed annotato a Ferrara il 12/03/2002 part. 737 gen. 4761.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: P.G. n. 710, P.R. n. 139, del 03/01/2003

Intestazione: Bruno Baraldi in qualità di amministratore del Condominio Via Savonarola [REDACTED]

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni

Presentazione in data 07/01/2003

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: P.G. n. 711, P.R. n. 137, del 03/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria appartamento

Presentazione in data 07/01/2003

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività
 Numero Pratica: P.G. n. 6775, P.R. n. 923, del 14/02/2003
 Intestazione: ██████████
 Per lavori: opere di manutenzione straordinaria appartamento
 Presentazione in data 14/02/2003

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività
 Numero Pratica: P.G. n. 9846, P.R. n. 1427, del 08/03/2003
 Intestazione: Bruno Baraldi in qualità di amministratore del Condominio Via Savonarola ██████
 Per lavori: opere di restauro e risanamento conservativo alle parti comuni
 Presentazione in data 07/03/2003

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività
 Numero Pratica: P.G. n. 49470, P.R. n. 2732, del 01/06/2004
 Intestazione: ██████████
 Per lavori: variante alla Denuncia di Inizio Attività PG 6775 PR 923
 Presentazione in data 01/06/2004

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività
 Numero Pratica: P.G. n. 29317, P.R. n. 1774, del 11/04/2005
 Intestazione: Bruno Baraldi in qualità di amministratore del Condominio Via Savonarola ██████
 Per lavori: variante alla Denuncia di Inizio Attività PG. 9846 PR 1427
 Presentazione in data 11/04/2005

Oggetto: Comunicazione di Inizio Lavori
 Numero Pratica: P.G. n. 17702, P.R. n. 366, del 05/01/2016
 Intestazione: Bertaglia Elena in qualità di amministratore del Condominio Via Savonarola ██████
 Per lavori: manutenzione degli intonaci nel vano scala comune
 Presentazione in data 05/01/2016

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: il vano adibito a camera da letto, a fianco della cucina, nell'elaborato grafico viene indicato come studio; inoltre non è stato possibile confrontare se le altezze dei vani siano conformi in quanto nell'elaborato grafico riscontrato agli atti non sono indicate in nessuna tavola. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di regolarizzazione/messa in pristino edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) |
| Zona omogenea: | Centro Storico |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Vincolo di interesse culturale Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio L. 364/1909 art. 5 del 16/07/1910 e L.364/1909 art. 5 del 27/04/1915 |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Infissi esterni | tipologia: tende a rullo materiale: tessuto protezioni: nessuna condizioni: discrete |
| Infissi interni | tipologia: anta battente materiale: legno e vetro camera condizioni: buone |
| Manto di copertura | materiale: laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili |
| Pareti esterne | materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: faccia a vista condizioni: non rilevabili |
| Pavim. Interna | materiale: parte in ceramica parte in parquet condizioni: buone |
| Portone di ingresso | tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone |

Impianti:**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Sconosciuta |
| Impianto a norma | Da verificare con rilievi specialistici |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Non rilevata |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Termosifoni in parte in ghisa ed in parte in alluminio collegati a caldaia |
| Stato impianto | Da verificare con rilievi specialistici |
| Esiste la dichiarazione di conformità | Non rilevata |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
|--|----|

Scarichi:

| | |
|---|----------------|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | Non rilevabile |
|---|----------------|

| Destinazione | Parametro | Superficie lorda | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------|------------------|--------|------------------------|
| Appartamento | superficie lorda | 162,00 | 1,00 | 162,00 |
| | | 162,00 | | 162,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche simili a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 1.950,00/mq a € 2.700,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 2.100,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti, nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima del lotto ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

| DESTINAZIONE / ZONA | IMPORTO RICHIESTO [€] | SUP. (MQ) | €/MQ | FONTE |
|---|-----------------------|-----------|----------|----------------|
| Appartamento - Via della Paglia, Ferrara | 520.000,00 | 250 | 2.080,00 | Immobiliare.it |
| Appartamento - Via delle Vecchie, Ferrara | 208.000,00 | 85 | 2.447,06 | Immobiliare.it |

| DESTINAZIONE / ZONA | IMPORTO RICHiesto [€] | SUP. (MQ) | €/MQ | FONTE |
|---|-----------------------|-----------|----------|----------------|
| Appartamento - Via Terranuova, Ferrara | 334.000,00 | 160 | 2.087,50 | Immobiliare.it |
| Appartamento - Via della Paglia, Ferrara | 445.000,00 | 190 | 2.342,11 | Immobiliare.it |
| Appartamento - Via della Paglia, Ferrara | 127.000,00 | 60 | 2.116,66 | Immobiliare.it |
| Appartamento - Via Girolamo Savonarola, Ferrara | 250.000,00 | 125 | 2.000,00 | Immobiliare.it |
| Prezzo medio APPARTAMENTI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq | | | 2.165,51 | |

Tabella n.1: comparabili di mercato abitazioni

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di riduzioni**, attesi gli sconti praticati.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

| TIPOLOGIA | STATO CONSERVATIVO | VALORE DI MERCATO (Euro/MQ) | |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------|
| | | min | max |
| Abitazioni civili | Normale | 1.400 | 1.800 |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1.950 | 2.700 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1.100 | 1.450 |
| Abitazioni signorili | Normale | 2.000 | 2.700 |
| Box | Normale | 1.650 | 2.450 |
| Posti auto coperti | Normale | 1.100 | 1.600 |
| Posti auto scoperti | Normale | 700 | 1.000 |
| Ville e Villini | Normale | 1.600 | 2.300 |

Tabella n.2: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

8.3. Valutazione corpi:

A Appartamento.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento | 162,00 | € 2.100,00 | € 340.200,00 |
| Valore corpo | | | € 340.200,00 |
| Valore Accessori | | | / |
| Valore complessivo intero | | | € 340.200,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 340.200,00 |

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Appartamento | 162,00 | € 340.200,00 | € 340.200,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: | € 51.030,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | / |
| Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatta salva la miglior quantificazione all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: | € 5.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | / |

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 284.170,00 |
| Valore arrotondato: | € 284.000,00 |

Data generazione:
25/10/2024

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Pratiche edilizie;
- Documentazione notarile;
- Atto di provenienza;
- Note di iscrizione/trascrizione;
- Vincolo Soprintendenza;
- Limiti e assunzioni della stima.