
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **60/2024**
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 Cortevvecchia 3 – 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 0287181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

6. Misure penali

Bene: Via Travaglio, ■ - Fiscaglia sezione Migliarino (FE) - 44027

Lotto: 001 – Abitazione con corte

Corpo: A – Abitazione con corte

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vi Via Travaglio, ■ - Fiscaglia sezione Migliarino (FE) - 44027

Lotto: 001 – Abitazione con corte

Corpo: A – Abitazione con corte

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Travaglio, ■ - Fiscaglia sezione Migliarino (FE) - 44027

Lotto: 001 – Abitazione con corte

Corpo: A – Abitazione con corte

Prezzo intero: € 19.000,00

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal figlio dell'esecutato.

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 03/04/2007, part. 1708, gen. 8842; atto notaio Segio Bertolini in data 19/03/2007 rep. 338628/21793; capitale 65.000,00, iscritta per € 130.000,00; a favore del Banco Popolare di Verona e Novara S.c.r.l. con sede a Verona e a carico [REDACTED]

La presente ipoteca grava sui beni oggetto di stima ad eccezione delle parti comuni.

- Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 15/03/2023, part. 586, gen. 4708; nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dalla Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 15/03/2023 rep. 2362/3923; capitale € 101.273,87, iscritta per € 202.547,74; a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma e a carico [REDACTED]

La presente ipoteca grava sui beni oggetto di stima ad eccezione delle parti comuni.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 03/10/2008, part. 13023, gen. 21533; derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 20/09/2008 di rep. 6175; a favore della Banca Popolare di Verona S. Geminiano e San Prospero S.p.A. con sede a Verona e a carico [REDACTED]

Il presente pignoramento grava sui beni oggetto di stima ad eccezione delle parti comuni.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 30/04/2024, part. 5826, gen. 7627; derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 27/03/2024 di rep. 1010; a favore di LEVITICUS SPV S.r.l. e a carico [REDACTED]

Il presente pignoramento grava sui beni oggetto di stima ad eccezione delle parti comuni.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: non si tratta di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.

Millesimi di proprietà: non si tratta di condominio.

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 19/03/2007 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio Sergio Bertolini in data 19/03/2007 di rep. 338627/21792, registrato a Bologna il 28/03/2007 al n. 1987, trascritto a Ferrara in data 03/04/2007, part. 5338, gen. 5338. Acquistato dalla sig.ra Benazzi Giovanna nata a Migliarino il 05/08/1935 e dal sig. Corteggiani Luca nato a Massa Fiscaglia il 19/06/1957.

Titolare/Proprietario: dal 15/03/2005 al 18/03/2007 Benazzi Giovanna e Corteggiani Luca; la quota pari ad un quarto ciascuno degli immobili in Comune di Migliarino foglio 34 mappali 245 sub. 3 e mappale 363 che hanno dato origine alla attuale consistenza immobiliare oggetto della presente stima, è pervenuta a loro per successione legittima in morte di Corteggiani Gino nato a Ostellato il 23/09/1930, deceduto il 15/03/2005, giusta denuncia registrata a Comacchio ed annotata al n. 325/6 il 11/10/2006, trascritta a Ferrara il 28/10/2008, part.14370, gen. 23560; risulta trascritta accettazione tacita di eredità con atto del notaio Sergio Bertolini in data 19/03/2007, rep. 338627/21792; trascritta a Ferrara il 03/04/2007, part. 5337, gen. 8840.

Titolare/Proprietario: dal 13/04/1981 al 14/03/2005 Benazzi Giovanna, quota dell'intero della nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni con Corteggiani Gino, Benazzi Romano ed Accorsi Mafalda usufrutto in ragione di un mezzo ciascuno con reciproco diritto di accrescimento; loro pervenuto con atto del notaio Pietro Carpanelli in data 23/04/1981, rep. 16651/5333, trascritto a Ferrara il 06/05/1981, part. 4762, gen. 6621.

Note: riunione di usufrutto alla nuda proprietà in seguito alla morte di Accorsi Mafalda deceduta il 07/10/1977 e di Benazzi Romano deceduto il 27/05/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Autorizzazione Edilizia

Numero Pratica: n. 612/1966, Prot. n. 3365, del 10/10/1966

Intestazione: Corteggiani Gelmina

Per lavori: ampliamento e trasformazione prospettica di un fabbricato ad uso abitazione

Presentazione in data 10/08/1966

7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: la destinazione d'uso dei vani al piano terra è diversa da quanto indicato nell'elaborato grafico; l'altezza del bagno rilevata è pari a m 2,55 mentre nell'elaborato grafico sono indicate due altezze, la minima di m 2,80 e la massima di m 3,50; la lunghezza del bagno e della cucina rilevata è pari a m 2,75 mentre nell'elaborato grafico è pari a m 2,60; la corte posta sul retro, durante il sopralluogo, è stata rilevata chiusa con muratura e copertura in eternit. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

L'altezza rilevata in tutte le stanze, sia al piano terra che al primo piano, è pari a m 2,55 mentre nel titolo edilizio non è indicata nessuna altezza. Si precisa però che l'altezza rilevata è inferiore all'altezza standard di m 2,70 per i vani utili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Zona omogenea:	B4 – Aree edificate dei centri minori ed a nord del Po di Volano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di fabbricato a schiera, con corte esclusiva in Comune di Fiscaglia (Fe), Località Migliarino, Via Travaglio n. L'abitazione in esame si sviluppa al piano terra e primo ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, letto e due corti esclusive; al piano primo è composto da due camere da letto.

La superficie totale interna calpestabile dell'appartamento è di circa mq 72,00.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 80,00.

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni parte in ceramica e parte in graniglia, nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in legno con vetro semplice, esternamente sono presenti avvolgibili in pvc e infissi in alluminio con vetro semplice. Porta di ingresso ad anta battente in legno e porte interne in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia e di tipo civile non a norma, è presente una stufa a legno nel soggiorno per il riscaldamento e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

La corte posta sul retro è stata chiusa con muratura in mattoni e copertura in eternit non regolarizzata.

La corte posta davanti all'abitazione è in cls, ed è un passaggio utilizzato per accedere alle altre unità

immobiliari (mapp. 733, e 734) di altra proprietà e pertanto è necessario costituire una servitù di passaggio verso le altre unità immobiliari a carico dell'aggiudicatario.
Lo stato di manutenzione complessivo è scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda appartamento è di circa mq 80,00.

L'appartamento è posto al piano terra e primo.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero [REDACTED] di Via Travaglio; ha un'altezza utile interna di circa mt 2,55.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati nessuno.
Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: latero-cemento condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non rilevabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: avvolgibili/doppia anta battente materiale: pvc/alluminio e vetro singolo protezioni: nessuna condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: anta battente materiale: legno e vetro singolo condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabili
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: cls condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica, graniglia condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno/alluminio e vetro singolo accessori: nessuno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Non a norma
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No (è presente una stufa a legna e un boiler elettrico)
Tipologia di impianto	-
Stato impianto	-
Esiste la dichiarazione di conformità	-

Condizionamento e climatizzazione:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superficie lorda	78,80	1,00	78,80
Corte (mapp. 731)	superficie lorda	5,90	0,15	0,88
Corte (mapp. 732)	superficie lorda	30,35	0,00	0,00
		115,05		79,68

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 € 330,00/mq a € 740,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/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 dei vari lotti 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
Abitazione - Via Travaglio, Migliarino (FE)	120.000,00	363	330,57	Immobiliare.it
Abitazione - Via San Bartolomeo, Migliarino (FE)	72.000,00	192	375,00	Immobiliare.it
Abitazione - Via Matteotti, Migliarino (FE)	37.000,00	118	313,55	Immobiliare.it
Abitazione - Via Travaglio, Migliarino (FE)	65.000,00	160	406,25	Immobiliare.it
Abitazione - Via Verdi, Migliarino (FE)	48.000,00	138	347,82	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq			352,21	

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 sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

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	610	920
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	740
Box	Normale	370	560
Ville e Villini	Normale	740	1.100

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 Abitazione con corte.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con corte	80,00	€ 360,00	€ 28.800,00
Valore corpo			€ 28.800,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 28.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.800,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con corte	80,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 4.320,00
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:	€ 19.480,00
Valore arrotondato:	€ 19.000,00

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;
- Limiti e assunzioni della stima.