

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**Prisma Spv S.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **62/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Custode Giudiziario: **Avv. Manuela Mazzoni**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo, con annessa porzione di fabbricato ad uso cantina in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), loc. Sant'Agostino, via E. Facchini c.n. 76.

## 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.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo, con annessa porzione di fabbricato ad uso cantina in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), loc. Sant'Agostino, via E. Facchini c.n. 76.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Quota di 1/1 della piena proprietà di

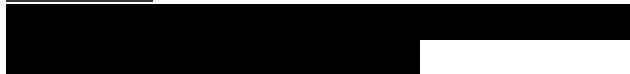


Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di TERRE DEL RENO (M381B) (FE):

Intestazione:



**Foglio 41 Particella 308 Subalterno 16**

Indirizzo: Via Ettore Facchini n. 76 Piano T-1 - 2

Rendita: Euro 418,33, Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 4,5 vani

**Foglio 41 Particella 453 sub 1**

Indirizzo Via Ettore Facchini n. 76 Piano T

Rendita: Euro 49,58, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 16 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali.

Confini: Parti comuni, Ragioni Fallavena, ragioni Boldini ragioni Pareschi, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne ininfluenti ai fini della rendita catastale.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali siano conformi allo stato dei luoghi.

Il tutto come meglio indicato nel pertinente capitolo relativo ai vincoli e oneri giuridici – altre limitazioni d'uso.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semi centrale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** ==.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità del debitore esecutato, benché non abitati e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

## **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:*

==.

#### *4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

==.

#### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

==.

#### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria** di € 190.000,00 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 22/09/2005 ai nn. **reg. part. 5980 reg. gen. 21410**, a garanzia della somma di € 95.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., con Sede Milano (MI) c.f 13263030150 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 02/05/2024 ai nn. **reg. part. 5960 reg. gen. 7804**, a favore di prisma SPV S.r.l. Sede Roma (RM), c.f 05028250263 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

#### 4.3 Misure Penali

==.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** ==.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ==.

**Millesimi di proprietà:** ==.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non disponibili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ==.

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, dal 05/09/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio Chinarelli in data 05/09/2005 al n. rep. 43091 racc. 23147, trascritto a Ferrara in data 22/09/2005 ai nn. reg. part. 11253 reg. gen. 21409.

**Titolare/Proprietario: Ennabouly My Abdelmajid**, nato in MAROCCO (EE) il 20/03/1966 c.f. NNBMDB66C20Z330J, per la quota di 1/1 della piena proprietà, **dal 07/11/1997 al 05/09/2005** in forza di di atto di compravendita del Notaio Giorgi in data 07/11/1997 al n. rep. 33246 racc. 3370, trascritto a Ferrara in data 26/11/1997 ai nn. reg. part. 11257.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Terre del Reno sono state reperite le seguenti pratiche.

- Permesso di Costruire del 05/05/1954 prot. 233. Costruzione proservizi.
- Permesso di Costruire del 10/01/1954 prot. 151. Ampliamento magazzino, con agibilità del 30/11/1955 prot. 9963 n. 120.
- Condonò del 09/06/1989 prot. 680 – 0171133906, per opere abusive nella abitazione.
- Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della l.241/90 e s.m.i. relativo alla pratica di richiesta di contributi a beneficio di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 relativa all'immobile ubicato in Sant'Agostino (FE), via Facchini n.82 al fg. 41, mappale 308-450-451-452-453, numero MUDE 0803802100000690222015 - Protocollo n. 4876 del 15/03/2016 (MUDE n. 345).

Non si sono reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle lievi difformità dimensionali ininfluenti ai fini della conformità edilizia.

Per quanto sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Comune di Terre del Reno così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

### Descrizione:

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo, con annessa porzione di fabbricato ad uso cantina in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di**

**Terre del Reno (FE), loc. Sant'Agostino, via E. Facchini c.n. 76,**  
di cui al punto A.

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo, con annessa porzione di fabbricato ad uso cantina in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), via E. Facchini c.n. 76.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani in latero-cemento, e solai di copertura in struttura lignea con copertura in tegole di laterizio.  
Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

La porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra è composto al piano terra da ingresso/soggiorno e cucina, vano scala, al piano primo disimpegno, camera letto, bagno, vano scala, al piano secondo due camere.

La porta di ingresso è intelaiato in PVC con vetri camera e con scuro all'esterno

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in telaio di PVC con vetro camera e vetro con scuri sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa dove presenti.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

Il bagno al piano primo è dotato di tutti gli accessori sanitari.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo, con caldaia al piano primo.

La scala ha i gradini in marmo con parapetto in profili metallici.

Gli impianti sono sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario, anche se è da precisare che gli immobili sono stati oggetto di recente ristrutturazione e mai utilizzati.

La cantina ha le murature in faccia a vista con solaio di copertura in struttura lignea e tegole in laterizio.

Pavimento in battuto di cemento e portone di accesso in metallo.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione normale (immobili ristrutturati di recente).

Il livello delle finiture è normale.

Dati di consistenza.

- Appartamento al piano terra, primo e secondo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 102,50.
- Cantina al piano terra, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 21,00.
- Aree di pertinenza (antistante e retrostante la cantina, con superficie complessiva di circa mq. 3,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra, primo e secondo	sup reale lorda	102,50	1,00	102,50
Cantina al piano terra	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
Aree di pertinenza (antistante e retrostante la cantina)	sup reale lorda	3,50	1,00	3,50
		<b>127,00</b>		<b>127,00</b>

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra, primo e secondo, con annessa porzione di fabbricato ad uso cantina in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Terre del Reno (FE), loc. Sant'Agostino, via E. Facchini c.n. 76.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Appartamento al piano terra, primo e secondo	102,50	€ 1 000,00	€ 102 500,00
Cantina al piano terra	21,00	€ 200,00	€ 4 200,00

Aree di pertinenza (antistante e retrostante la cantina)	3,50	incidenza compresa nei valori di stima
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 106 700,00
Valore corpo		€ 106 700,00
Valore Accessori		==
Valore complessivo intero		€ 106 700,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà		€ 106 700,00

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b> <i>in mq.</i>	<b>Valore intero medio ponderale</b> <i>in €.</i>	<b>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà</b> <i>in €.</i>
A	Appartamento al piano terra, primo e secondo Cantina al piano terra Aree di pertinenza (antistante e retrostante la cantina)	127,00	€ 106 700,00	€ 106 700,00

**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% )	€ 16 005,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	305,00 €

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	<b>€ 91 000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,



- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 04/11/2024

L'Esperto alla stima

**Geometra Michele Cervellati**