

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **47/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Luca Lazzari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPPPL65D23D548E
Studio in: Via Cairoli 30 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/210590

Email: giovannini@manteroringegneria.it
Pec: pierpaolo.giovannini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA MARTIRI, Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio 33, particella 65, subalterno 4, comune JOLANDA DI SAVOIA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 97, rendita € €. 278,89

2. Stato di possesso

Bene: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione Tipologia contratto: 4, scadenza 31/03/2024

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: VIA MARTIRI, - Jolanda Di Savoia (FE)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 40.800,00

Beni in **Jolanda Di Savoia (FE)**
VIA MARTIRI,

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 03/09/1988 al n. 44/686.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARTIRI,

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , **foglio 33, particella 65, subalterno 14**, comune JOLANDA DI SAVOIA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 97, rendita € €. 278,89

Confini: PARTICELLE 66, 464 e 84 salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona centrale dell'abitato di Jolanda di Savoia.

Caratteristiche zona: centrale 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: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 15/04/2016 , registrato a Ferrara il 15/04/2016 al n. 3806c on validità fino al 31/03/2024.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

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 _____ contro _____ ; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: € 97.500; Importo capitale: € 65.000 ; A rogito di Maioli Gian Luigi in data 24/05/2010 ai nn. 78828/30735; Iscritto a Ferrara in data 01/06/2010 ai nn. 10880/2591

- Ipoteca conc. amm./riscossione annotata a favore di _____ contro _____ ; Importo ipoteca: € 46.847,78; Importo capitale: € 23.423,89 ; Altro atto in data 18/03/2019 ai nn. 1779; Iscritto a Ferrara in data 18/03/2019 ai nn. 4630/727

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Atto giudiziario in data 07/04/2023 ai nn. 755 trascritto a Ferrara in data 28/04/2023 ai nn. 7688/5939;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: _____ per la quota di 1/3. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - ,; registrato a Ferrara, in data 03/09/1988, ai nn. 44/864; trascritto a Ferrara, in data 14/02/1989, ai nn. 2776/1971.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di _____

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Titolare/Proprietario: _____ per la quota di 2/3. **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Cacchi dott. Sergio, in data 05/10/1989, ai nn. 16795/4280; registrato a Ferrara, in data 25/10/1989, ai nn. 174; trascritto a Ferrara, in data 25/10/1989, ai nn. 15384/10218.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/06/1999 al n. di prot. 6247

Abitabilità/agibilità in data 04/04/2000 al n. di prot. 2474

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Abitazione posta al piano terra con ingresso indipendente, dotato di cantina esterna, composta da soggiorno, cucina, due letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa verniciati, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto con alcune formazioni di muffe e umidità di risalita nelle murature, il grado di finitura è economico.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lorda complessiva di circa mq **99,00****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene calcolata al lordo delle murature, a queste vengono applicati dei coefficienti correttivi in base all'uso dei locali (es. 0,7 per i garage, 0,4 per le cantine, ecc.) Nell'attribuzione del valore del bene si è tenuto conto dell'area cortiliva comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	94,00	1,00	94,00
RIPOSTIGLIO	superf. esterna lorda	5,00	0,40	2,00
		99,00		96,00

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 mezz'aria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

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 visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, 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 stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incumbente relativo alle parti comuni condominiali.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

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

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari 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:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	94,00	€ 500,00	€ 47.000,00

RIPOSTIGLIO	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.000,00
Valore corpo			€ 48.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	96,00	€ 48.000,00	€ 48.000,00

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%)	€ 7.200,00
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:	€ 40.800,00
---	--------------------

Ferrara li 08-10-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini



Allegati perizia:

- Planimetrie catastali,
- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa.

Fascicolo:

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