
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Prisma SPV s.r.l.

contro:



N° Gen. Rep. **58/2024**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Abitazione di tipo economico - Via Postale n.140, Comune di Riva del Po (FE), loc.Berra.



Dritto di Proprietà per 1/1

sezione Berra, foglio 25, particella 185, scheda catastale del 26/09/1989 prot. 127148 , Via Postale n.140, piano: T-1, comune M410A, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 6.0, superficie 101, rendita € 371,85.

2. Stato di possesso

Possesso:

Lotto 001: Occupato da affittuario con titolo da considerarsi non valido.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Prisma SPV srl, BIPOP CARIRE Società per Azioni

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto 001: Prezzo da libero € 31.000,00



Beni in Comune di Riva del Po (FE)
Località/Frazione Berra
via Postale n.140

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:

Abitazione di tipo economico - Via Postale n.140, Comune di Riva del Po (FE), loc.Berra

Quota e tipologia del diritto

Diritto di Proprieta' per 1/1

Comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Diritto di Proprieta' per 1/1

sezione Berra, foglio 25, particella 185, scheda catastale del 26/09/1989 prot. 127148 , Via Postale n.140, piano: T-1, comune M410A, **categoria A/3**, classe 2, consistenza 6.0, superficie 101, rendita € 371,85.

Confini abitazione: Nord: area altra proprietà; Est e Ovest: in aderenza con altra proprietà; Sud: via Postale.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 C.C.

Conformità catastale:

La scheda catastale presenta alcune differenze grafiche ininfluenti ai fini catastali.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona urbana semi centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.
Sono presenti tutti i servizi necessari.

Caratteristiche zona: semi Urbana

Area urbanistica: urbana a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.



Servizi offerti dalla zona: La posizione garantisce ogni tipo di servizio e collegamento.

Caratteristiche zone limitrofe: urbane

Importanti centri limitrofi: Ferrara (37 km), litorale (42 km), Rovigo (36 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Litorale, delta del Po.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: S.S.Romea 26 Km, Superstrada 35 Km, Autostrada 35 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da affittuario con titolo da considerarsi non valido in quanto stipulato con soggetto non proprietario e a sua volta senza titolo.

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:

[REDACTED] b
RAPO MIRKLOVAN; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;
Importo ipoteca: € 153.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; A rogito di Notaio
Alberti Carlo Alberto in data 16/01/2007 ai nn.114167/23356; Iscritto a Ferrara in
data 18/01/2007 al part.311, gen.1706 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota
di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Berra al foglio 25 mapp.185.

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED] ante da:
Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale
Giudiziario di Ferrara del 03/04/2024 Rep.1015, trascritto a Ferrara il 13/05/2024 al
part.6564, gen.8635. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1
sull'immobile censito al C.F. di Riva del Po al foglio 25 mapp.185.



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: Non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: Non presenti

Note Indice di prestazione energetica: Non presenti

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

Avvertenze ulteriori: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Dritto di Proprietà per 1/1

La quota pervenne:

Compravendita notaio Alberti Carlo Alberto rep.114157/23346 del 16/01/2007, trascritto a Ferrara in data 18/01/2007 al part.1176 gen.1705.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Concessione del 25/08/1980 (P.E. 215/80)

Oggetto: manutenzione straordinaria e modifiche

Si precisa che le seguenti pratiche edilizie, seppur citate nell'atto di compravendita e richieste al Comune di Riva del Po, non sono state reperite:

1. Licenza prot. 11418/58;
2. Concessione prot. 10352/78;
3. Autorizzazione fognatura n. 61 del 04/08/1981;
4. Autorizzazione recinzione n. 4313/1984,
5. Concessione prot. 7948/89.



7.1 Conformità edilizia:

Gli elaborati grafici all'interno della pratica edilizia non corrispondono con lo stato di fatto. Ad eccezione delle differenze rientranti nelle tolleranze edilizie di cui all'art.19/bis della L.R. n.23/2004 e da considerarsi conformi ai fini edilizi, altre necessitano di istanza in sanatoria.

Sono presenti le seguenti difformità:

- sopraelevazione della copertura;
- diversa posizione murature interne;
- altezze interne piano terra minori (ml.2.43-2.54 anzichè ml.2.80);
- creazione di nicchia 0.77x1.13 nella camera da letto n.1;
- ispessimento murature di confine;
- non è presente Certificato di Abitabilità o equivalente.

Si precisa inoltre che relativamente ai manufatti esterni posti a nord non è stata reperita nessuna autorizzazione e vi può essere la possibilità che, non reperendo documentazione sufficiente, detti manufatti siano da rimuovere. Non saranno pertanto valutati.

Le opere in difformità su elencate risultano in parte sanabili e sarà cura dell'aggiudicatario verificare, alla luce anche delle recenti normative, l'ulteriore possibilità di sanatoria di quelle ad oggi non regolarizzabili.

Si sottolinea che la difformità principale risulta la minor altezza del piano terra, la quale pregiudica il rilascio il necessario certificato di Agibilità ed Abitabilità (ad oggi non reperita).

Spese presunte sanatoria e rimozioni **€ 12.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G.
Zona omogenea	<ul style="list-style-type: none"> - Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) impianti FER a biogas (TAV. B.1.2) - Media potenzialità archeologica (TAV. B.1.1) - Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi (TAV. B.1.2) - Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli (TAV. B.1.2) - Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po" (TAV. C.1.1) - Perimetro del territorio urbanizzato al 1985 (TAV. B.1.1 + art. 142, c. 2 D.lgs. 42/2004) - U.P. delle Masserie (TAV. B.1.1 + art. 8) - Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1 (TAV. B.1.2) - Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M P2 (TAV. B.1.2) - Territorio urbanizzato all'1/1/2018 (TAV. C.2.1 + Art. 3.1 Disciplina urbanistica) - Centro urbano o quartiere (TAV. C.1.1 + Art. 2.10, c.2, Disciplina urbanistica) - Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,9 - 2,0 (TAV. B.1.2) - Parte urbana consolidata (Gruppo STRATEGIE)



	- TU2 - Tessuto urbano recente (TAV. C.1.1 + Art. 3.12 Disciplina urbanistica) - Zonizzazione Acustica Var. 2018 (confini centri urb) - Zonizzazione Acustica Var. 2018 (Classe IV)-
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione:

Abitazione di tipo economico con accesso indipendente

L'appartamento è posto ai piani terra e primo in fabbricato a schiera e con accesso indipendente direttamente dalla via pubblica.

Il fabbricato, con struttura in muratura, presenta pareti in muratura con solai in latero cemento e copertura a due falde.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

L'appartamento internamente presenta pavimentazioni varie (piastrelle di ceramica, piastre graniglia, materiali plastici), mentre i rivestimenti sono in ceramica.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetro semplice e doppio infisso in alluminio, riscaldamento a metano con radianti in alluminio.

L'unità risulta in condizioni scarse.

L'unità è disposta come segue:

ingresso / disimpegno mq.9.96, zona giorno di mq.15.09, cucina mq.12.08, disimpegno mq.1.17, bagno mq.5.16, n.2 camere da letto di mq.14.44 e mq.15.43, disimpegno mq.2.50. L'appartamento ha una superficie lorda di mq.98.80.

Vi sono altresì n.2 corti esclusive di mq.49.00 e mq.26.00. Da quest'ultima si accede ai manufatti esterni che risultano in pessime condizioni e non vi è nessun titolo edilizio che ne regolarizzi la presenza. Non verranno considerati ai fini della stima.

Ad una prima verifica a vista, gli impianti non rispettano le normative in vigore.

L'appartamento presenta difformità.

Stato di manutenzione generale: scarse.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: **latero cemento** condizioni: **non verificabili**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **Non verificabili**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Termico	tipologia: caldaia alimentazione: metano diffusori: radianti in alluminio conformità: nessuno

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	non verificabile
Stato impianto	non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	non verificabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	98.80	1.00	98.80
Corti esclusive	superf. esterna lorda	75.00	0.20	15.00
			Sommano	113.80

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

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili similari in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate,



opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 300,00 ed un massimo di Euro/mq. 900,00.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 450,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione ed accessori	113.80	450,00	€ 51.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.210,00
Valore corpo			€ 51.210,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.210,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.210,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Appartamento [A3]	113.80	€ 51.210,00	€ 51.210,00

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%)	€ 7.681,50
Spese sanatoria e rimozioni:	€ 12.000,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
- Valore considerato libero = **€ 31.528,50**

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:
- Valore considerato libero = **€ 31.000,00**

Data generazione:
27-11-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

