

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

promossa da: **Soc. ORGANA SPV S.r.l.**

contro: **Soc. Otto S.r.l.**



N° Gen. Rep. **159/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2023

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

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti: 1 – 2**

**Esperto alla stima:** Geometra Celso Brina  
**Codice fiscale:** BRNCLS58B10D548T  
**Studio in:** Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532/741943  
**Fax:** 0532/60321  
**Email:** teamfrost@libero.it  
**Pec:** celso.brina@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 - Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] al foglio 89, particella 54, subalterno 4, Via Capinera n° [REDACTED] piano T/1°, categoria A/3, classe 1°, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 91, rendita € 464,81, l'abitazione.

**Lotto: 2 - Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] al foglio 89, particella 56, subalterno 3, Via Capinera n° [REDACTED] piano T/1°/2°, categoria A/4, classe 2°, consistenza vani 5, superficie catastale 95 mq., rendita € 284,05, l'abitazione con bassocomodo esterno

- Al foglio 89, particella 56, subalterno 4, Via Capinera [REDACTED] piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza 22 mq., superficie catastale mq. 26, rendita € 74,99, il garage.

### 2 Stato di possesso

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 - Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto: 2 - Possesso:** Occupato da estranei alla procedura senza alcun titolo.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 e Lotto: 2 - Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 e Lotto: 2 - Creditori Iscritti:** VENETO BANCA S.C.P.A. -00208740266-, Soc. ORGANA SPV S.r.l. -05277610266-

### 5. Comproprietari

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 e Lotto: 2 - Comproprietari:** Nessun altro

### 6. Misure Penali

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 e Lotto: 2 - Misure Penali:** NON Conosciute

### 7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 - Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto: 2 - Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

Beni: Via Capinera [REDACTED] - Boccaleone - Argenta (FE) - 44011

**Lotto: 1 - Valore complessivo intero, arrotondato: €.** 47.520,00

**Lotto: 2 - Valore complessivo intero, arrotondato: €.** 46.000,00

Beni in **Argenta (FE)**  
Località/Frazione **Boccaleone**  
Via Capinera [REDACTED]

### Lotto: 1

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 [A3] sito in frazione: Boccaleone, Via Capinera [REDACTED]**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessun altro

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] al foglio 89, particella 54, subalterno 4, Via Capinera [REDACTED] piano T/1°, categoria A/3, classe 1°, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 91, rendita € 464,81, l'abitazione.

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà e parti comuni: con diritto alle corti comuni quali part. 54/6 - 260 e 261,

Confini: Mapp.li 54/6 - 54/5 e 56/4

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne  
Regolarizzabili mediante: Procedura catastale DOCFA in concomitanza di pratica comunale  
Descrizione delle opere da sanare: presenza di porta intercomunicante con mapp.54/5 al piano terra - DOCFA catastale: € 550,00 - Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale dove tutti gli oneri incombenti, e le spese inerenti e conseguenti, rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

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

Porzione di fabbricato residenziale ad uso abitazione monofamiliare indipendente, sviluppata su due piani fuori terra più sottotetto, posta in Boccaleone d'Argenta, Ferrara, Via Capinera [REDACTED] edificata con strutture portanti perimetrali ed interne in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e del coperto in latero cemento, prospetti intonacati, marciapiedi e scoperto comune anteriore e posteriore.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche la stessa abitazione, vista la relativa usura e vetustà, la si può definire in sufficiente stato di conservazione con carenze di manutenzione; per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo immobile è inserito in un agglomerato residenziale ai margini dell'abitato della frazione di Boccaleone, Comune di Argenta, in zona prevalentemente rurale e pressoché priva di infrastrutture, di servizi commerciali, sociali, sportivi, ricettivi e ricreativi, con quelli presenti che sono tipici di paese, comunque servita dal trasporto extra urbano e facilmente raggiungibile dalla S.S. 16. dove p tutti i servizi necessari, anche sanitari, bisogna raggiungere l'abitato dei paesi limitrofi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Importanti centri limitrofi:** Argenta e Consandolo.  
**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Reno.  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** autobus extra urbano

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore 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:

NON Specificato

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. -00208740266- contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Zecchi in data 29/08/2013, ai nn. 25297/12544; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 02/09/2013, ai nn. 12108/1445.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. ORGANA SPV S.r.l. -05277610266- contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/09/2022 ai nn. 2810 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/10/2022 ai nn. 20496/15138;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

NON Conosciute

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

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] - **proprietario/i ante ventennio al 02/09/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. C. Bignozzi, in data 13/11/1980, ai nn. 41089/16040; trascritto a Ferrara, in data 27/11/1980, ai nn. 17353/12379.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] - dal 02/09/2009 al 07/07/2011. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Notaio Dr. A. Zecchi, in data 02/09/2009, ai nn. 21638/10558; trascritto a Ferrara, in data 15/09/2009, ai nn. 17176/10422.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - dal 07/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. A. Zecchi, in data 07/07/2011, ai nn. 23735/11662; trascritto a Ferrara, in data 22/07/2011, ai nn. 13249/8254.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.E. 5811/arch.13074** e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia - Per lavori: di ripristino ed ampliamento di stabile artigianale

Presentazione in data 06/08/1980 al n. di prot. 5811/13074

Rilascio in data 30/09/1980 al n. di prot. 5811/13074

Abitabilità/agibilità in data 03/11/1983 al n. di prot. 4816/1983

**NOTE:** In data 17/05/1983 il Comune di Argenta ha rilasciato un'appendice alla C.E. 5811/80, Prot. 3976, inerente al rifacimento di fondazione inesistenti ed di altre strutture esistenti ma pericolanti.

Numero pratica: **A.E. n°8086/arch. 13074**

Intestazione: S [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia - Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. 5811/80

Presentazione in data 14/09/1983 al n. di prot. 8086/13074

Rilascio in data 22/09/1983 al n. di prot. 8086/13074

Abitabilità/agibilità in data 03/11/1983 al n. di prot. 4816/1983

Numero pratica: **A.E. n° 26211/arch. 26600**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Rinnovo permesso a costruire

Per lavori: mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

Presentazione in data 19/09/2002 al n. di prot. 26211/26600

Rilascio in data 11/10/2002 al n. di prot. 26211/26600

**NOTE:** In rinnovo della precedente Autorizzazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere mai ritirata, n° 10412/51/2002 del 20/05/2002, da mensa - uffici per attività artigianali a locali abitativi. In quella occasione Non era previsto il rilascio di ulteriore certificato di abitabilità/agibilità.

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne e di facciata;

Regolarizzabili mediante: Sanatoria onerosa ai sensi dell L.R. 23/2004

Descrizione delle opere da sanare: Anomalie per utilizzo abusivo del sottotetto tramite scala a chiocciola ed apertura di una porta di uscita sul prospetto posteriore non previste in variante in corso d'opera, ma riportati erroneamente solo nel "cambio di destinazione d'uso senza opere" del 2002.

Sanatoria onerosa L.R. 23/2004 con pratica sismica ed oneri: € 5.300,00 -

Oneri Totali: **€ 5.300,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G. -(Piano Urbanistico Generale)
In forza della delibera:	Delibera dell'Unione Comuni Valli e Delizie n° 36 del 29/09/2022.
Zona omogenea:	AVP - Territorio a vocazione produttiva -
Norme tecniche di attuazione:	Norme PUG vigenti ed efficaci dal 26/10/2022.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Con la precisazione che l'accertamento definitivo dell'entità e consistenza di dette difformità da sanare è comunque fattibile solo tramite gli uffici competenti del comune di Argenta, con tutte le spese inerenti e conseguenti che rimangono in qualsiasi caso a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Porzione di datato fabbricato residenziale ad uso abitazione monofamiliare indipendente, sviluppata su due piani fuori terra più sottotetto, posta in frazione di Boccaleone, Comune di Argenta, Ferrara, Via Capinera ■■■■ edificata con strutture portanti perimetrali ed interne in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e del coperto a falde inclinate in latero-cemento e manto in tegole marsigliesi a finire, nonché con prospetti intonacati, marciapiedi e corte comune anteriore e posterior.

Il tutto con diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e successivi, alle corti comuni, nonché con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, come meglio precisato in atto del Notaio Dr. A. Zecchi del 07/07/2011, Rep. 23735/11662, e precedenti atti notarili ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti del bagno e della cucina sono prevalentemente in ceramica di diversi tipi e di diversi formati, mentre le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; la scala interna di servizio al 1° piano è rivestita in cotto, la scala a giorno di accesso al sotto tetto è di tipo a chiocciola, con struttura autoportante in metallo; i portoncini d'ingresso sono in profili di alluminio anodizzato e vetri, le porte interne sono tamburate in legno, le finestre sono prevalentemente in alluminio e vetri.

L'appartamento nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto

traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti datati per i quali non è stato possibile rintracciare le relative certificazioni di conformità.

Lo scoperto comune circostante, quasi completamente recintato con muretti e rete metallica, è sistemato nella parte anteriore a corte carraia e nella parte posteriore a giardino con arbusti ed alberi.

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: T/1° e sottotetto

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. H. 2,15 a circa mt. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi più sottotetto.

Condizioni generali dell'immobile: vista la relativa vetusta ed usura lo si può definire in sufficiente stato di conservazione con carenze di manutenzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento residenziale	sup reale lorda	84,00	1,00	84,00
ripostiglio sottotetto	sup reale lorda	42,00	0,30	12,60
		<b>126,00</b>		<b>96,60</b>

#### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° - 2022 - Zona: Boccaleone d'Argenta, (FE)

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione indipendente

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **475,00** - Valore di mercato max (€/mq): **660,00**

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale

#### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara/Argenta; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Argenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Bollettino Immobiliare della Regione Emilia Romagna ed altre banche dati con comparabili.

#### **8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.790,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento residen- ziale	84,00	€ 650,00	€ 54.600,00
ripostiglio sottotetto	12,60	€ 650,00	€ 8.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.790,00
Valore corpo			€ 62.790,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.790,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.790,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto -1-	Abitazione di tipo economico [A3]	96,60	€ 62.790,00	€ 62.790,00

**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% )	€ 9.418,50
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NON divisibile****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 47.520,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita****Persona fisica**L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**

**Lotto: 2**

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 popolare [A4] sito in frazione: Boccaleone, Via Capinera ■**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ■■■■■■ - Piena proprietà** - Cod. Fiscale: . ■■■■■■

Eventuali comproprietari: Nessun altro

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■■■■■■, al foglio 89, particella 56, subalterno 3, Via Capinera ■■■■■■ piano T/1°, categoria A/4, classe 2°, consistenza vani 5, superficie catastale mq.95, rendita € 284,05, l'abitazione con il bassocomodo esterno;

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà e parti comuni: con diritto alla corte esclusiva part. 56/6, bene comune non censibile di mq. 336, comune ai mapp.li 56/3 e 56/4;

Confini: Mapp.li 54/6 - 56/5 - 54/4 56/6;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■■■■■■, al foglio 89, particella 56, subalterno 4, Via Capinera ■■■■■■ piano T/1/2°, categoria C/6, classe 1°, consistenza 22 mq., superficie catastale mq. 26, rendita € 74,99, il garage esterno pressochè demolito.

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà e parti comuni: con diritto alla corte esclusiva part. 56/6, bene comune non censibile di mq. 336, comune ai mapp.li 56/3 e 56/4 –

Confini: Via Capinera, Mapp.li 54/6 e 54/4

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne

Regolarizzabili mediante: Procedura catastale DOCFA in concomitanza di pratica comunale e/o rimessa in pristino - Descrizione delle opere da sanare: presenza di tramezzi divisorii interni al piano 1° non riportati in planimetria catastale

DOCFA catastale: € 550,00 - Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale dove tutti gli oneri incombenti, e le spese inerenti e conseguenti, rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

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

Porzione di fabbricato residenziale ad uso abitazione monofamiliare indipendente, sviluppata su due piani fuori terra più sottotetto, posta in Boccaleone d'Argenta, Ferrara, Via Capinera ■■■■■■ edificata con strutture portanti perimetrali ed interne in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e del coperto in legno, nonché con prospetti intonacati, marciapiedi e scoperto esclusivo anteriore e posteriore.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche la stessa abitazione, vista la relativa usura e vetustà, la si può definire in sufficiente stato di conservazione con qualche carenze di manutenzione; idem per quanto riguarda il bassocomodo dove l'adiacente garage risulta sostanzialmente demolito; per quanto riguarda le condizioni estrinseche detti immobili sono inseriti in un agglomerato residenziale ai margini dell'abitato della frazione di Boccaleone, Comune di Argenta, in zona prevalentemente rurale e pressochè priva di infrastrutture, di servizi commerciali, sociali, sportivi,

ricettivi e ricreativi, con quelli presenti che sono tipici di paese, comunque servita dal trasporto extra urbano e facilmente raggiungibile dalla S.S. 16. dove p tutti i servizi necessari, anche sanitari, bisogna raggiungere l'abitato dei paesi limitrofi

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Argenta e Consandolo.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Reno.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extra urbano

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da persone estranee alla procedura senza alcun 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:

NON Specificato

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di VENETO BANCA S.C.P.A. -00208740266- contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 117.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Zecchi in data 29/08/2013, ai nn. 25297/12544; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 02/09/2013, ai nn. 12108/1445.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. ORGANA SPV S.r.l. -05277610266- contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/09/2022 ai nn. 2810 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/10/2022 ai nn. 20496/15138;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali: NON Conosciute

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO -  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietario/i ante ventennio al **02/09/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. R. Ferioli, in data 07/10/1999, ai nn. 5490/803; trascritto a Ferrara, in data 16/10/1999, ai nn. 18464/10398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - dal 02/09/2009 al 07/07/2011. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale - a rogito di Notaio Dr. A. Zecchi, in data 02/09/2009, ai nn. 21638/10558; trascritto a Ferrara, in data 15/09/2009, ai nn. 17176/10422.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - dal 07/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. A. Zecchi, in data 07/07/2011, ai nn. 23735/11662; trascritto a Ferrara, in data 22/07/2011, ai nn. 13249/8254.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **D.I.A. 6518/arch. 30449**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: DIA per la realizzazione di opere interne ad abitazione in Via Capinera [REDACTED]

Presentazione in data 16/03/2010 al n. di prot. 6518/30449

**NOTE:** Riferita a vecchissima abitazione edificata molto prima del 01/09/1967

Numero pratica: **Variazione-6356/arch. 30449**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di voltura e proroga

Per lavori: Richiesta di variazione di intestazione di D.I.A. Prot. 6518/2010

Presentazione in data 14/03/2013 al n. di prot. 6356/30499

Numero pratica: **D.I.A. 6358/arch. 30449**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera al DIA 6518/2010 per piccole modifiche interne

Presentazione in data 14/03/2013 al n. di prot. 6358/30449

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne ed esterne  
 Regularizzabili mediante: Sanatoria onerosa ai sensi dell L.R. 23/2004 e/o messa in pristino  
 Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione di tramezzi divisori interni al piano 1° e demolizione abusiva di garage – Sanatoria onerosa L.R. 23/2004 e/o messa in pristino: € 4.000,00 - Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G. -(Piano Urbanistico Generale)
In forza della delibera:	Delibera dell'Unione Comuni Valli e Delizie n° 36 del 29/09/2022.
Zona omogenea:	AVP - Territorio a vocazione produttiva -
Norme tecniche di attuazione:	Norme PUG vigenti ed efficaci dal 26/10/2022.
Immobile sottoposto a vincolo urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

### Note sulla conformità:

Con la precisazione che l'accertamento definitivo dell'entità e della consistenza di dette difformità da sanare è comunque fattibile solo presso gli uffici competenti del comune di Argenta; con tutte le spese inerenti e conseguenti che rimangono in qualsiasi caso a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Porzione di vetusto fabbricato residenziale ad uso abitazione monofamiliare indipendente, sviluppata su due piani fuori terra più sottotetto, posta in frazione Boccaleone, Comune di Argenta, Ferrara, Via Capinera ■■■■ edificata con strutture portanti perimetrali ed interne in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e del coperto a falde inclinate in legno e manto in tegole marsigliesi a finire, nonché con prospetti intonacati, marciapiedi e corte comune anteriore e posterior.

Il tutto con corte esclusiva e diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del c.c. e successivi, nonché con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, come meglio precisato in atto del Notaio Dr. A. Zecchi del 07/07/2011, Rep. 23735/11662, e precedenti atti notarili ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti del bagno e della cucina sono prevalentemente in ceramica di diversi tipi e diversi formati, mentre le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera con travi a vista in legno mordenzato e controsoffitto in perline sempre in legno mordenzato a soffitto del 1° piano; la scala interna di servizio è parte in legno e parte in muratura a vista con rivestimento in marmo; i portoncini d'ingresso sono in profili di alluminio anodizzato e vetri, le porte interne sono tamburate in legno, le finestre sono in parte in legno e vetri e parte in pvc con vetro camera; è presente un caminetto al piano terra.

L'appartamento nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti datati per i quali non è stato possibile rintracciare le relative certificazioni di conformità.

Il bassocomodo in corpo staccato, realizzato in murature a vista con coperto in travi e morali di legno completo di manto in tavelloni di laterizio e tegole marsigliesi a finire, presenta pavimentazioni in cotto nell'ambiente principale, in ceramica nel W.C., con porte di accesso in legno e caminetto in muratura; dell'adiacente gagare, che risulta sostanzialmente demolito, rimangono solo dei relitti murari.

Lo scoperto esclusivo circostante, quasi completamente recintato con muretti e rete metallica, è sistemato nella parte anteriore a corte carraia e nella parte posteriore a giardino con arbusti ed alberi. Superficie complessiva di circa mq **476,00**

E' posto al piano: T/1° - L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. H. 2,60 a circa mt. 2,88  
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi più il sottotetto

Condizioni generali dell'immobile: vista la relativa vetusta ed usura lo si può definire in sufficiente stato di conservazione con carenze di manutenzione, soprattutto nel bassocomodo e nel garage demolito

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
ripostiglio sottotetto	sup reale lorda	38,00	0,25	9,50
Bassocomodo	sup reale lorda	26,00	0,25	6,50
scoperto esclusivo,	sup reale lorda	310,00	0,02	6,20
Sedime garage dem.	sup reale lorda	26,00	0,10	2,60
		<b>476,00</b>		<b>100,80</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2°- 2022 - Zona: Boccaleone d'Argenta, (FE)

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione indipendente

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **475,00** - Valore di mercato max (€/mq): **660,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara/Argenta; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Argenta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Bollettino Immobiliare della Regione Emilia Romagna ed altre banche dati.

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.472,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	76,00	€ 590,00	€ 44.840,00
ripostiglio sottotetto	9,50	€ 590,00	€ 5.605,00
Bassocomodo	6,50	€ 590,00	€ 3.835,00

Sedime garage demolit	2,60	E. 590,00	€ 1.534,00
scoperto esclusivo,	6,20	€ 590,00	€ 3.658,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.472,00
Valore corpo			€ 59.472,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.472,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.472,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto -2-	Abitazione di tipo popolare [A4]	100,80	€ 59.472,00	€ 59.472,00

**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% )	€ 8.920,80
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NON divisibile****8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 46.000,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita****Persona fisica****Allegati**

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Planimetria abitazione,
- Estratto di mappa,
- Documentazione comunale,
- Ispezioni ipotecarie,
- Documentazione fotografica

Data generazione:

17-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**