
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **96/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

Custode Giudiziario: **Filippo Baldisserotto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione su 2 piani

Lotto 002 - Abitazione su 2 piani e magazzino

Lotto 003 - Laboratorio panificazione con rip. esterni e terreni

Esperto alla stima: Geometra Michele Pedriali
Codice fiscale: PDRMHL69T31L219D
Partita IVA: 01314250380
Studio in: Via Bassa 286 - 44124 Ferrara
Telefono: 0532450221
Email: michele.pedriali@libero.it
Pec: michele.pedriali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati di Perizia

Bene: Via Argine Diversivo [REDACTED] - Scortichino - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - Abitazione su 2 piani

Bene: Via Virgiliana [REDACTED] - Pilastrì - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 002 - Abitazione su 2 piani

Corpo: A - Abitazione su due piani

Corpo: B - Magazzino

Lotto: 003 - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Corpo: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Corpo: B - Terreni

2. Stato di possesso

Bene: Via Argine Diversivo [REDACTED] Scortichino - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - Abitazione su 2 piani

Possesso: Occupato da inquilino, con contratto di locazione opponibile alla procedura

Bene: Via Virgiliana [REDACTED] - Pilastrì - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 002 - Abitazione su 2 piani

Corpo: A - Abitazione su due piani

Possesso: Occupato da persona diversa dall'esecutato, con un preliminare di compravendita stipulato in data 05/03 [REDACTED] e Trascritto a Ferrara il 11/03 [REDACTED]

Corpo: B - Magazzino

Possesso: Occupato da conduttore, con contratto di locazione opponibile alla procedura

Lotto: 003 - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Corpo: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Possesso: Occupato da soggetto estraneo alla procedura senza alcun titolo.

Corpo: B - Terreni

Possesso: Occupato da soggetto estraneo alla procedura senza alcun titolo.

8. Prezzo

Lotto: 001 - Valore complessivo intero (arrotondato): €. 33.800,00

Lotto: 002 - Valore complessivo intero (arrotondato): €. 116.000,00

Lotto: 003 - Valore complessivo intero (arrotondato): €. 31.800,00

Beni in **Bondeno (FE)**
Località/Frazione **Scortichino**
Via Argine [REDACTED]

Lotto: 001 - Abitazione su 2 piani

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 - Abitazione su due piani.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Scortichino, Via Argine Diversivo [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] sede in CAMPOSANTO (MO), codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1;

* foglio 139, particella [REDACTED], indirizzo Via Argine Diversivo n. [REDACTED], piano T-1°, comune Bondeno, categoria A/4, classe 3, consistenza 7, rendita € 397,67

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011 [REDACTED]

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/02/2010 [REDACTED]

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2001 [REDACTED]

- FUSIONE del 05/02/1999 in atti dal [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. e sulle parti adibite a servizi comuni.

Confini: corte comune su due lati, mappale 653, mappale 652, altra unità immobiliare del mappale 165.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- modifiche interne meglio descritte nel paragrafo relativo alla conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati

Onorari per redazione di pratica di variazione catastale, compresi diritti catastali, Cassa di Previdenza, IVA: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona periferica della frazione di Scortichino.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 31/07/2016 per l'importo di euro 2.400,00 annui con cadenza mensile.

Il canone di locazione **non** è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Si evidenzia che il canone mensile pari ad €. 200,00 può sembrare troppo basso, ma la mediocrità dell'immobile giustifica la congruità dell'importo.

Registrato a Carpi (MO) il 14/09/2016 ai nn.004078 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2024

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:

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 annotata a favore [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 360.000,00 ;

A rogito di notaio Manfredini Federico in data 10/[REDACTED];

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 20/03/[REDACTED];

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/06/[REDACTED] iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/07/[REDACTED];

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata;

A rogito di notaio Malafronte Marco con sede a Miradola (MO) in data 05/03/[REDACTED];
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/03/[REDACTED];

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "LA PROMESSA PERMUTA SI ESEGUE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI RELATIVA ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, LIMITAZIONE, ESCLUSIONE, SERVITU' COME INDICATE E RICHIAMATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO SOLI TRASCritto A MODENA IL 7 NOVEMBRE 2000 AL NUMERO PARTICOLARE 16525, INFRA RIPORTATO, ED ATTI RICHIAMATI SE ESISTENTI, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI, COME PER LEGGE E PER DESTINAZIONE E CON TUTTI I PATTI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NEI TITOLI DI PROVENIENZA, BEN NOTI ALLE PARTI ED AI QUALI LE PARTI STESSE ESPRESSAMENTE SI RIMANDANO. I SIGNORI MAAZOUZ MOURAD E MAAZOUZ TOURIA SI IMPEGNANO A COMPLETARE I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, ATTUALMENTE IN CORSO, DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) ENTRO IL 31 LUGLIO 2021 E TUTTE LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO E DANNO ATTO CHE PER COMPLETA RISTRUTTURAZIONE SI INTENDERA' LA PORTATA A TERMINE DEI LAVORI CON L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'/ABITABILITA' DI TALE PORZIONE IMMOBILIARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE, INOLTRE, LE PARTI MEDESIME DANNO ATTO CHE DECORSO TALE TERMINE SENZA CHE SIA STATA COMPLETATA LA RISTRUTTURAZIONE IL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO. LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO CHE LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI PERMUTA DOVRA' AVVENIRE NEL TERMINE DEI SUCCESSIVI TRENTA GIORNI DALL'OTTENIMENTO DELLA AGIBILITA'/ABITABILITA' DELLA SUINDICATA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) E COMUNQUE NON OLTRE IL TERMINE DEI TRE ANNI DALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non si è a conoscenza di eventuali spese gestite in comune con altre proprietà adiacenti, in quanto non risulta sia mai stato costituito il condominio.

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non si è a conoscenza di vincoli di tal genere e non risulta sia mai stato costituito un condominio.

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:**

- [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED], sede in SAN FELICE SUL PANARO (MO), codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2;
dal 09/06/2004 al 10/03/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzi Paolo con sede a Carpi (MO), in data 09/06/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/06/[REDACTED].

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;
dal 10/03/2008 al 08/03/2011 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Manfredini Enrico con sede a Modena, in data 08/03/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 20/03/[REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] sede in CAMPOSANTO (MO), codice fiscale 0 [REDACTED], proprietà per 1/1;
dal 08/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fiocchi Flavia con sede a Carpi (MO), in data 08/03/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 05/04/[REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: OPERE INTERNE

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: opere interne non strutturale

Presentazione in data 14/10

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità;

opere di manutenzione straordinaria interne e variante prospettica (ristrutturazione leggera), realizzate senza idoneo titolo edilizio, tra cui:

- tamponamento di porta tra vano wc e vano ingresso;
- tamponamento di una finestra posta sul lato ovest in prossimità del vano wc;
- demolizione di tramezzo interno che suddivideva il vano wc dal vano bagno.

Regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria per opere di ristrutturazione realizzate senza idoneo "titolo edilizio".

Onorari per redazione di pratiche richieste, sanzioni pecuniarie, contributo di costruzione, diritti di segreteria: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

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

note: L'edificio di abitazione, ora suddiviso in 2 unità immobiliari, è di antica costruzione, difatti la sagoma planimetrica è presente nelle mappe catastali anteguerra.

Presso l'archivio comunale del comune di Bondeno non si sono reperite licenze o permessi edilizi.

Sull'area cortiliva, che sembra essere proprietà comune con gli altri edifici limitrofi, in prossimità dell'abitazione oggetto della presente, è presente un box in lamiera prefabbricato parzialmente smontato e privo di ancoraggi al suolo, di cui non si conosce la proprietà, per cui non si ritiene sia da configurare come costruzione abusiva, stante la facilità con cui può essere smontato e rimosso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione su due piani**

Casa di abitazione elevata di 2 piani fuori terra, porzione da cielo a terra di edificio di maggior cubatura comprendente altre due piccole unità immobiliari, anch'esse destinate ad abitazione, con diritti sulla corte comune ad altri fabbricati che permette l'accesso dalla pubblica strada Via Argine Diversivo.

Nell'insieme trattasi di edificio di remota costruzione, avente caratteristiche residenziali tipiche del territorio rurale, quindi di qualità e consistenza molto modeste, peraltro mai ristrutturata integralmente.

La casa di abitazione è distribuita al piano terra nella zona giorno, composta da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno con ripida scala in legno che conduce al piano primo ove è posto un disimpegno che permette l'accesso a due delle tre camere da letto presenti, quindi la terza camera da letto è accessibile solamente dalla seconda camera da letto, completa l'immobile un fatiscente vano cantina posto al piano terra ed accessibile solo dalla corte comune esterna.

L'edificio è stato costruito ante guerra, è identificato con i numeri civici 28 e 30, ha altezze utili interne variabili, al P.T. di circa m.2,25, mentre al P.1° da un minimo di m. 1,50 ad un massimo di m. 3,20.

Le superfici commerciali (lorde) sono indicate nel capitolo relativo al calcolo della consistenza.

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in **pessimo** stato di conservazione, le parti esterne necessitano di urgente manutenzione straordinaria, gli interni, seppur alcuni vani siano stati manutenzionati di recente, hanno necessità di corposi ripristini, ma soprattutto di dotazioni impiantistiche oggi giorno indispensabili, ad esempio non è presente un vero e proprio impianto di riscaldamento.

Come già accennato, il vano cantina esterno è in pessime condizioni, addirittura non è presente il serramento a chiusura della porta di accesso, per quanto riguarda l'area cortiliva esterna, che da quanto è stato possibile appurare è da considerarsi cortile comune con gli edifici adiacenti, versa in condizioni pessime, sono presenti carcasse di automobili, un box in lamiera parzialmente smontato, rifiuti di vario genere, vegetazione spontanea non curata, eccetera.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non verificabile
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: pessime
Solai	tipologia: legno condizioni: non verificabili

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **pesse**

Travi materiale: **legno** condizioni: **non rilevabile**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **plastica** condizioni: **discrete**

Note: le finestre sono state sostituite recentemente, viceversa gli scuri esterni, per le finestre che ne sono dotate, sono in legno verniciato ed in pessime condizioni, così come è in condizioni mediocri la porta a vetri di ingresso realizzata in alluminio anodizzato.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Note: al piano terre sono presenti porte interne in legno tamburato, mentre al piano primo vi sono vecchie porte in legno verniciato a smalto.

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non rilevata** condizioni: **non rilevato**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **pesse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pesse**
Note: al piano primo la pavimentazione è costituita dai mattoni del solaio verniciati con smalto lavabile.

Rivestimento ubicazione: **bagno e parte della cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **pesse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **in canalette metalliche e/o in tubazioni in resina** tensione: **220V** condizioni: **non verificate** conformità: **non reperita**

Fognatura recapito: **non rilevato** ispezionabilità : **impossibile** condizioni: **non rilevate** conformità: **non rilevata**
Note: durante il sopralluogo non si è potuto appurare con certezza, ma si sospetta che lo smaltimento avvenga tramite scarico diretto nel limitrofo canale "diversivo".

Idrico tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Termico

tipologia: **inesistente**

Note: sono presenti alcune stufe a legna o a pellets, l'acqua calda sanitaria viene fornita da un boiler elettrico posto nel vano cantina.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T+P.1	sup reale lorda	134,40	1,00	134,40
Cantina esterna	sup reale lorda	8,04	0,25	2,01
		142,44		136,41

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: 2/2023

Zona: Suburbana/SCORTICHINO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 750

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di di-

ritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Nell'assegnazione del valore di mercato si tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Bondeno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio quotazioni immobiliari.;

Altre fonti di informazione: tecnici del luogo estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale..

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione su due piani. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.015,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T+P.1	134,40	€ 330,00	€ 44.352,00
Cantina esterna	2,01	€ 330,00	€ 663,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.015,30
Valore corpo			€ 45.015,30
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.015,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.015,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione su due piani	Abitazione di tipo popolare [A4]	136,41	€ 45.015,30	€ 45.015,30

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%) € 6.752,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (ARROTONDATO):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 33.800,00

Beni in **Bondeno (FE)**
Località/Frazione **Pilastrì**
Via Virgiliana [REDACTED]

Lotto: 002 - Abitazione su 2 piani

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 - Abitazione su due piani.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED], indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T-1°, comune Bondeno, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, rendita € 557,77

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED]

- Variazione [REDACTED] - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del [REDACTED] E FUSIONE
CON CAMBIO D'USO (n. [REDACTED])

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare sulla corte comune mappale 87 [REDACTED]

Confini: - l'ingresso al P.T. confina con corte comune [REDACTED]

[REDACTED] - l'abitazione al P.1° confina su tra lati con vuoto d'aria su corte comune mapp.87 [REDACTED] e sul restante lato con il mappale 82.

Note: La rappresentazione delle planimetrie catastali non è conforme a quanto presente in sito, che viceversa è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED], indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T, comune Bondeno, categoria C/6, classe 2, consistenza 20, rendita € 68,17

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del [REDACTED] FRAZ. E FUSIONE
CON CAMBIO D'USO (n. [REDACTED])

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare sulla corte comune mappale 87 sub.8

Confini: confina con mapp. 87 sub.11, con mapp.87 sub.9 e con corte comune mapp.87 sub.8 su due lati.

Note: La rappresentazione delle planimetrie catastali non è conforme a quanto presente in sito, che viceversa è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED], indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T, comune Bondeno, categoria C/2, classe 2, consistenza 93, rendita € 220,94

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del [REDACTED] FRAZ. E FUSIONE
CON CAMBIO D'USO (n. [REDACTED])

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare sulla corte comune mappale 87 sub.8

Confini:

- la porzione di magazzino posta al piano terra dell'edificio principale, confina con [REDACTED]
[REDACTED]

- il piccolo edificio destinato a magazzino e posto in corpo staccato, confina sui quattro lato con la corte comune mapp.87 sub.8.

Note: La rappresentazione delle planimetrie catastali non è conforme a quanto presente in sito, che viceversa è sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Bene comune non censibile (**CORTE COMUNE**);

* foglio 15, [REDACTED] indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T, comune Bondeno.

Derivante da:

- VARIAZIONE del [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: la corte comune confina con, Via Virgiliana, [REDACTED]
[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-è presente una situazione completamente diversa da quella rappresentata nelle planimetrie catastali, che non sono state aggiornate dopo cambi di destinazione d'uso e modifiche varie, con fusioni e frazionamenti, il tutto sostanzialmente autorizzato a livello edilizio-urbanistico.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati per riordino generale delle unità immobiliari presenti

Onerari per redazione di pratica di variazione catastale, con diversi modelli DOCFA, elaborato planimetrico, elenco dei subalterni, planimetrie catastali, eccetera, compresi diritti catastali, Cassa di Previdenza, IVA: € 2.800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

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

Identificativo corpo: B - Magazzino.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana n [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED] indirizzo Via Virgiliana n [REDACTED], piano T, comune Bondeno, categoria C/2, classe 2, consistenza 89, rendita € 211,44

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA [REDACTED]
[REDACTED]);

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del [REDACTED]
[REDACTED]

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC ([REDACTED])

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA [REDACTED]

- VARIAZIONE del [REDACTED] Variazione del quadro tariffario;

- CLASSAMENTO [REDACTED]

- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del [REDACTED]

- VARIAZIONE DELLA [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare sulla corte comune mappale 87 sub.8

Confini: - confina con [REDACTED]

[REDACTED] lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Bene comune non censibile (**CORTE COMUNE**);

* foglio 15, [REDACTED], indirizzo Via Virgiliana n. [REDACTED], piano T, comune Bondeno

Derivante da:

- VARIAZIONE [REDACTED]

Confini: la corte comune confina [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona periferica ai margini della frazione di Pilastrì

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana n.375

Occupato da persona diversa dall'esecutato, con un **preliminare di compravendita** stipulato in [REDACTED]

Trascritto a Ferrara il 11/03/

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

Note: Nello specifico trattasi di "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA" per PRELIMINARE DI PERMUTA, ove la società pignorata permutava i beni immobili ora pignorati con il soggetto che tutt'ora occupa gli immobili, a fronte della realizzazione di opere di ristrutturazione di un immobile estraneo alla presente procedura, che dovevano concludersi entro il 30/07/2021.

Identificativo corpo: B - Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana

Occupato da conduttore, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/1996.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bologna il 30/11/2023

Tipologia contratto: 9+6+6+6+6, scadenza 30/10/2029

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

Note: Si precisa che la data di registrazione sopra riportata è relativa all'ennesimo rinnovo, dato che il contratto originario prevedeva una durata di 9 anni, con rinnovi taciti ogni 6 anni.

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 annotata a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. contro SG

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 360.000,00 ;

A rogito di notaio Manfredini Federico in data 10/03/

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 20/03/

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

- Ipoteca volontaria annotata

SRL;

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 360.000,00 ;

A rogito di notaio Manfredini Federico in data 10/03/ [REDACTED];

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 20/03/ [REDACTED];

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento [REDACTED];

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/06/ [REDACTED] iscritto/tra-

scritto a Ferrara in data 13/07/ [REDACTED];

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; De-

rivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/06/ [REDACTED] iscritto/tra-

scritto a Ferrara in data 13/07/ [REDACTED];

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata;

A rogito di notaio Malafronte Marco con sede a Miradola (MO) in data 05/03/ [REDACTED]

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "LA PROMESSA PERMUTA SI ESEGUE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI RELATIVA ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, LIMITAZIONE, ESCLUSIONE, SERVITU' COME INDICATE E RICHIAMATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO SOLI TRASCritto A MODENA IL 7 NOVEMBRE 2000 AL NUMERO PARTICOLARE 16525, INFRA RIPORTATO, ED ATTI RICHIAMATI SE ESISTENTI, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI, COME PER LEGGE E PER DESTINAZIONE E CON TUTTI I PATTI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NEI TITOLI DI PROVENIENZA, BEN NOTI ALLE PARTI ED AI QUALI LE PARTI STESSE ESPRESSAMENTE SI RIMANDANO. I SIGNORI MAAZOUZ MOURAD E MAAZOUZ TOURIA SI IMPEGNANO A COMPLETARE I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, ATTUALMENTE IN CORSO, DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) ENTRO IL 31 LUGLIO 2021 E TUTTE LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO E DANNO ATTO CHE PER COMPLETA RISTRUTTURAZIONE SI INTENDERA' LA PORTATA A TERMINE DEI LAVORI CON L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'/ABITABILITA' DI TALE PORZIONE IMMOBILIARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE, INOLTRE, LE PARTI MEDESIME DANNO ATTO CHE DECORSO TALE TERMINE SENZA CHE SIA STATA COMPLETATA LA RISTRUTTURAZIONE IL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO. LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO CHE LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI PERMUTA DOVRA' AVVENIRE NEL TERMINE DEI SUCCESSIVI TRENTA GIORNI DALL'OTTENIMENTO DELLA AGIBILITA'/ABITABILITA' DELLA SUINDICATA

PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) E COMUNQUE NON OLTRE IL TERMINE DEI TRE ANNI DALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI VENDITA** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata;

A rogito di notaio Malafronte Marco con sede a Miradola (MO) in data [REDACTED] ai [REDACTED];

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "LA PROMESSA PERMUTA SI ESEGUE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI RELATIVA ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, LIMITAZIONE, ESCLUSIONE, SERVITU' COME INDICATE E RICHIAMATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO SOLI TRASCRITTO A MODENA IL 7 NOVEMBRE 2000 AL NUMERO PARTICOLARE 16525, INFRA RIPORTATO, ED ATTI RICHIAMATI SE ESISTENTI, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI, COME PER LEGGE E PER DESTINAZIONE E CON TUTTI I PATTI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NEI TITOLI DI PROVENIENZA, BEN NOTI ALLE PARTI ED AI QUALI LE PARTI STESSE ESPRESSAMENTE SI RIMANDANO. I SIGNORI MAAZOUZ MOURAD E MAAZOUZ TOURIA SI IMPEGNANO A COMPLETARE I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, ATTUALMENTE IN CORSO, DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) ENTRO IL 31 LUGLIO 2021 E TUTTE LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO E DANNO ATTO CHE PER COMPLETA RISTRUTTURAZIONE SI INTENDERA' LA PORTATA A TERMINE DEI LAVORI CON L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'/ABITABILITA' DI TALE PORZIONE IMMOBILIARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE, INOLTRE, LE PARTI MEDESIME DANNO ATTO CHE DECORSO TALE TERMINE SENZA CHE SIA STATA COMPLETATA LA RISTRUTTURAZIONE IL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO. LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO CHE LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI PERMUTA DOVRA' AVVENIRE NEL TERMINE DEI SUCCESSIVI TRENTA GIORNI DALL'OTTENIMENTO DELLA AGIBILITA'/ABITABILITA' DELLA SUINDICATA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) E COMUNQUE NON OLTRE IL TERMINE DEI TRE ANNI DALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:///

Identificativo corpo: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana n.375

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///.

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: ///. Non si è a conoscenza di eventuali spese gestite in comune con altre proprietà adiacenti, in quanto non risulta sia mai stato costituito il condominio.

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non si è a conoscenza di vincoli di tal genere e non risulta sia mai stato costituito un condominio.

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

Identificativo corpo: B - Magazzino

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana n.375

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///.

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: ///. Non si è a conoscenza di eventuali spese gestite in comune con altre proprietà adiacenti, in quanto non risulta sia mai stato costituito il condominio.

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non si è a conoscenza di vincoli di tal genere e non risulta sia mai stato costituito un condominio.

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:

- [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED], sede in SAN FELICE SUL PANARO (MO), codice fiscale [REDACTED] 2, proprietà per 1/2;
dal 09/06/2004 al 10/03/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzi Paolo con sede a Carpi (MO), in data 09/06/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/06/[REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] de in CAMPOSANTO (MO), codice [REDACTED], proprietà per 1/1;
dal 10/03/2008 al 08/03/2011 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Manfredini Enrico con sede a Modena, in data 08/03/[REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 20/03/[REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] in CAMPOSANTO (MO), codice [REDACTED], proprietà per 1/1;
dal 08/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fiocchi Flavia con sede a Carpi (MO), in data [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Titolare/Proprietario:

██████████ sede in CAVEZZO (MO), ██████████, proprietà per 1/2;
 ██████████, sede in SAN FELICE SUL PA-
 NARO (MO), codice fiscale ██████████ proprietà per 1/2;
 dal **09/06/2004 al 10/03/2008** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzi Paolo con sede a Carpi (MO), in data ██████████; trascritto a Ferrara, in data ██████████.

Titolare/Proprietario:

- ██████████, proprietà per 1/1;
 dal **10/03/2008 al 08/03/2011** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Manfredini Enrico con sede a Modena, in data 08/03/██████████; trascritto a Ferrara, in data 20/03/██████████.

Titolare/Proprietario:

██████████ sede in CAMPOSANTO (MO), codice fiscale ██████████, proprietà per 1/1;
 dal 08/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Fiocchi Flavia con sede a Carpi (MO), in data 08/03/██████████; trascritto a Ferrara, in data 05/04/██████████.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana** ██████████

Numero pratica: 1984 - Manutenzione straordinaria

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/09/1984 al n. di prot. ██████████

Rilascio in data 12/09/1984 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana ██████████

Numero pratica: 1989 - Condono

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di costruzione di bagno

Rilascio in data 23/06/1989 al n. di ██████████

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1989 al n. ██████████

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana ██████████

Numero pratica: 1989 - Condono

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di costruzione di cantina - ripostiglio - wc.

Rilascio in data 23/06/1989 al n. di ██████████

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1989 al n. di ██████████

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana n ██████████

Numero pratica: 2008 - DIA - manutenzione straordinaria

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi L.R.31/2002

Per lavori: di manutenzione straordinaria in fabbricato ad uso abitazione e magazzino

Presentazione in data 09/05/2008 al n. di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Numero pratica: 2010 - DIA - sanatoria (RIGETTATA)

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: di manutenzione straordinaria in fabbricato ad uso magazzino, realizzazione di servizi igienici e installazione di pergolato.

Presentazione in data 14/04/2010 al n. di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via [REDACTED]

Numero pratica: 2011 - DIA a sanatoria

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: di manutenzione straordinaria e modifiche interne e esterne

Presentazione in data 23/02/2011 [REDACTED]

Rilascio in data 03/05/2011 al [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Numero pratica: 2015 - SCIA con MUDE per danni da sisma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di riparazione e ripristino di porzione di fabbricato ad uso magazzino danneggiato da eventi sismici.

Presentazione in data 19/05/2015 al n. di prot. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Numero pratica: 2020 - SCIA con MUDE per danni da sisma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di cambio di destinazione d'uso da magazzino/autorimessa ad abitazione con trasformazione di una finestra, di una porta e realizzazione di tramezza per creare l'antibagno

Presentazione in data 19/06/2020 al n. [REDACTED]

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Numero pratica: 1989 - Condono

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: di costruzione di magazzino

Rilascio in data 23/06/1989 al n. di [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1989 al n. di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-in merito all'abitazione in Via Virgiliana n. [REDACTED], sono configurabili difformità derivanti dalla

realizzazione di opere di manutenzione straordinaria interne e variante prospettica, realizzate in difformità al titolo edilizio autorizzativo (SCIA del 2020), tra cui:

- realizzazione di wc non previsto nel vano sottoscala;
- tamponamento di finestra nel vano ingresso;
- modifiche alla finestra del vano cucina;
- mancata realizzazione di tramezzo a divisione del bagno al piano terra al fine di creare l'antibagno;
- realizzazione di recinzione in muratura a chiusura di parte della corte, in prossimità della Via Virgiliana

Regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria per opere di ristrutturazione realizzate in difformità al titolo edilizio rilasciato ma scaduto.

Descrizione delle opere da sanare: la SCIA a Sanatoria permette di regolarizzare solo alcune delle opere sopra elencate, viceversa altre opere non sono sanabili in quanto non rispettose delle vigenti normative, ad esempio il bagno realizzato nel sottoscala ove non è sufficiente l'altezza, oppure la mancanza dell'antibagno, ecc., per cui sono necessarie anche opere di RIMESSA IN PRISTINO.

Onorari per redazione di pratiche richieste, sanzioni pecuniarie, contributo di costruzione, diritti di segreteria: € 4.600,00

Costi per realizzazione delle opere di RIMESSA IN PRISTINO, compresi oneri per trasporto a rifiuto dei materiali e costi di scarica.: € 1.200,00

Onorario e spese, tra cui diritti comunali, per pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità, compresi oneri per certificazione degli impianti: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 7.300,00**

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

note: L'edificio principale ora destinato ad abitazione, è di remota costruzione, è già presente nelle mappe catastali "di impianto", quindi prima della realizzazione del primo piano regolatore.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale del 19/12/2016, in vigore con la pubblicazione del 08/02/2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione.
Zona omogenea:	Zona D1 - Zona Produttiva urbana-industriale-artigianale-commerciale di completamento

Norme tecniche di attuazione:	- da P.R.G. Zona D1 - Zona Produttiva urbana-industriale-artigianale-commerciale di completamento. Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 44; - da P.S.C. Zona AMBITI URBANI CONSOLIDATI. di cui all'art. 7.2 delle NDA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione su due piani

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale del 19/12/2016, in vigore con la pubblicazione del 08/02/2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione.
Zona omogenea:	Zona D1 - Zona Produttiva urbana-industriale-artigianale-commerciale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	- da P.R.G. Zona D1 - Zona Produttiva urbana-industriale-artigianale-commerciale di completamento. Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 44; - da P.S.C. Zona AMBITI URBANI CONSOLIDATI. di cui all'art. 7.2 delle NDA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione su due piani**

Casa di abitazione elevata di 2 piani fuori terra dotata di doppio ingresso, uno dalla corte antistante ed adiacente la Via Virgiliana, l'altro posto nel prospetto retrostante accessibile dalla corte comune con gli altri immobili oggetto della stessa procedura esecutiva.

Trattasi di edificio di remota costruzione, completamente ristrutturato in occasione del miglioramento sismico iniziato nell'anno 2015.

La casa di abitazione è distribuita al piano terra nella zona giorno, composta da ingresso, cucina, disimpegno, ripostiglio sottoscala, cantina, sala da pranzo con accesso sulla corte, soggiorno, studio e bagno; tramite scala interna si raggiunge la zona notte posta al piano primo, suddivisa in due disimpegni, tre camere da letto, un bagno e due vani soffitta.

Completa l'immobile un fatiscente piccolo corpo di fabbrica, posto a nord della corte comune, con destinazione catastale a magazzino, ma delle dimensioni lorde di circa 5 metri quadrati in totale.

La parte di corte posta tra l'edificio e la Via Virgiliana, che catastalmente risulta comune agli altri fabbricati, è stata recintata e pavimentata.

Le superfici commerciali (lorde) sono indicate nel capitolo relativo al calcolo della consistenza.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato recentemente completamente ristrutturato con miglioramento sismico strutturale, con sostituzione integrale dell'impiantistica e delle opere di finitura, queste ultime di tipologia particolare. In alcune zone sono comunque già visibili difetti ai rivestimenti ed ai pavimenti, con presenza di muffe in alcuni vani e scrostamenti delle tinteggiature.

1. Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Scale	tipologia: ad ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Note: rivestimento in piastrelle ceramiche
Solai	tipologia: in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: non rilevabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: suffi-cienti Note: al piano terre sono presenti porte interne in legno tamburato, mentre al piano primo vi sono vecchie porte in legno verniciato a smalto.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevata condizioni: non rilevato
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: assente rivesti-mento: intonaco civile condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagno e parte della cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificate conformità: non reperita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non rilevato conformità: non re-perita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: non rilevato con-formità: non reperita Note: caldaia con bollitore collegato a pannello solare. Alcuni vani del piano primo sono serviti da pompe di ca-lore con split.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono compu-tate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzeria dei muri di confine. La determi-nazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T+P.1	sup reale lorda	268,40	1,00	268,40
Magazzino esterno	sup reale lorda	5,00	0,20	1,00
		273,40		269,40

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: 2/2023

Zona: Suburbana/PILASTRI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 490

Valore di mercato max (€/mq): 690

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Magazzino**

Magazzino di vecchia costruzione, sviluppato interamente al piano terra e di forma rettangolare ed allungata, con unico accesso in uno dei tre vani di cui si compone; l'accesso esterno avviene tramite porta ad ante di limitata ampiezza direttamente dalla corte comune con edifici adiacenti.

Il magazzino è privo di servizi igienici, l'unico impianto presente è quello elettrico probabilmente realizzato, quindi di proprietà, della ditta conduttrice, le strutture verticali sono in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, la pavimentazione in piastrelle di graniglia, il solaio di copertura è in laterocemento, alcune finestre sono in ferro altre in legno, tutte con vetri semplici.

Stato di manutenzione generale: pessimo, sono presenti diffusissime tracce di infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura, tant'è che internamente hanno realizzato apprestamenti di fortuna per riparare i materiali e gli impianti depositati nel magazzino; gli intonaci delle pareti sono anch'essi fortemente ammalorati, i serramenti abbisognano di integrale sostituzione.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	99,60	1,00	99,60
		99,60		99,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e pas-

sive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Nell'assegnazione del valore di mercato si tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Bondeno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio quotazioni immobiliari;

Altre fonti di informazione: tecnici del luogo estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione su due piani. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.170,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T+P.1	268,40	€ 550,00	€ 147.620,00
Magazzino esterno	1,00	€ 550,00	€ 550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.170,00
Valore corpo			€ 148.170,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.170,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.170,00

B - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	99,60	€ 200,00	€ 19.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.920,00
Valore corpo			€ 19.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Abitazione su due piani	Abitazione di tipo popolare [A4]	269,40	€ 148.170,00	€ 148.170,00

B - Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2]	99,60	€ 19.920,00	€ 19.920,00
---------------	-------------------------------------	-------	-------------	-------------

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%) € 25.213,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (ARROTONDATO):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 116.000,00

Lotto: 003 - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

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 - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED], indirizzo Via Virgiliana [REDACTED], piano T, comune Bondeno, categoria C/3, classe 2, consistenza 63, rendita € 175,70

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED]

[REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare sulla corte comune mappale 87 sub.8

Confini: - confina con con corte comune mapp.87 sub.8 su due lati e con mappale 88 sub.5 sui restanti lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Bene comune non censibile (CORTE COMUNE);

* foglio 15, [REDACTED] piano T, comune Bondeno, categoria CORTE COMUNE

Derivante da: - VARIAZIONE del [REDACTED]

[REDACTED]

Confini: la corte comune confina con, Via Virgiliana, [REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED] piano T, comune Bondeno, categoria C/2, classe 2, consistenza 44, rendita € 104,53

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare sulla corte comune mappale 87 sub.8

Confini: - confina con con corte comune mapp.87 sub.8 su due lati e con mappale 88 sub.4 sui restanti lati.

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale**

Identificativo corpo: B - Terreni.

Terreno [T] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

* foglio 15, particella [REDACTED], classe 2, superficie catastale 370, reddito domini-cale: € 7,56, reddito agrario: € 3,73

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/10/1975.

Confini: - confina con con corte comune [REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 15, [REDACTED] qualità FRUTTETO, classe 2, superficie catastale 460, reddito domini-cale: € 9,40, reddito agrario: € 4,63

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/10/1975.

Confini: - confina con con corte [REDACTED]
[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità colturale FRUTTETO non corrisponde a quanto presente in sito.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale di Variazione Colturale

Pratica di Variazione Colturale con metodo DOCTE: € 200,00

Oneri Totali: **€ 200,00**

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona periferica ai margini della frazione di Pilastrì

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana n. [REDACTED]

Occupato da soggetto estraneo alla procedura senza alcun titolo.

Identificativo corpo: B - Terreni

Terreno [T] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana

Occupato da soggetto estraneo 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:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 360.000,00 ;

A rogito di notaio Manfredini Federico in data 10/03/[REDACTED];

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 20/03/[REDACTED];

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/06/[REDACTED] iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/07/[REDACTED];

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/07/[REDACTED];

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere: ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI VENDITA** - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata;

A rogito di notaio Malafronte Marco con sede a Miradola (MO) in data [REDACTED];

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni - della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "LA PROMESSA PERMUTA SI ESEGUE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI RELATIVA ACCESSIONE, ACCESSORIO, DIPENDENZA, PERTINENZA, DIRITTO, RAGIONE, AZIONE, LIMITAZIONE, ESCLUSIONE, SERVITU' COME INDICATE E RICHIAMATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO SOLI TRASCritto A MODENA IL 7 NOVEMBRE 2000 AL NUMERO PARTICOLARE 16525, INFRA RIPORTATO, ED ATTI RICHIAMATI SE ESISTENTI, CON I

PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEI FABBRICATI, COME PER LEGGE E PER DESTINAZIONE E CON TUTTI I PATTI CONTENUTI E/O RICHIAMATI NEI TITOLI DI PROVENIENZA, BEN NOTI ALLE PARTI ED AI QUALI LE PARTI STESSE ESPRESSAMENTE SI RIMANDANO. I SIGNORI MAAZOUZ MOURAD E MAAZOUZ TOURIA SI IMPEGNANO A COMPLETARE I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE, ATTUALMENTE IN CORSO, DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) ENTRO IL 31 LUGLIO 2021 E TUTTE LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO E DANNO ATTO CHE PER COMPLETA RISTRUTTURAZIONE SI INTENDERA' LA PORTATA A TERMINE DEI LAVORI CON L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'/ABITABILITA' DI TALE PORZIONE IMMOBILIARE IN BASE ALLA NORMATIVA VIGENTE, INOLTRE, LE PARTI MEDESIME DANNO ATTO CHE DECORSO TALE TERMINE SENZA CHE SIA STATA COMPLETATA LA RISTRUTTURAZIONE IL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO. LE PARTI PROMISSARIE PERMUTANTI CONVENGONO CHE LA STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI PERMUTA DOVRA' AVVENIRE NEL TERMINE DEI SUCCESSIVI TRENTA GIORNI DALL'OTTENIMENTO DELLA AGIBILITA'/ABITABILITA' DELLA SUINDICATA PORZIONE IMMOBILIARE IN CAMPOSANTO (MO) E COMUNQUE NON OLTRE IL TERMINE DEI TRE ANNI DALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:///

Identificativo corpo: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana n.377

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///. Non si è a conoscenza di eventuali spese gestite in comune con altre proprietà adiacenti, in quanto non risulta sia mai stato costituito il condominio.

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non si è a conoscenza di vincoli di tal genere e non risulta sia mai stato costituito un condominio.

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

Identificativo corpo: B - Terreni

Terreno [T] sito in Bondeno (FE), Via Virgiliana n.377

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///. Non si è a conoscenza di eventuali spese gestite in comune con altre proprietà adiacenti, in quanto non risulta sia mai stato

costituito il condominio.

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non si è a conoscenza di vincoli di tal genere e non risulta sia mai stato costituito un condominio.

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:

- [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED], sede in SAN FELICE SUL PARNARO (MO), codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2;
dal 09/06/2004 al 10/03/2008 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzi Paolo con sede a Carpi (MO), in data 09/06/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 30/06/[REDACTED].

Titolare/Proprietario:

- **ALF S.R.L.** sede in **CAMPOSANTO (MO)**, codice fiscale **03176900367**, proprietà per 1/1;
dal 10/03/2008 al 08/03/2011 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Manfredini Enrico con sede a Modena, in data 08/03/[REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 20/03/[REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], proprietà per 1/1; dal 08/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Focchi Flavia con sede a Carpi (MO), in data 08/03/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 05/04/[REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

7. PRATICHE EDILIZIE:

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **frazione: Pilastrì, Via Virgiliana n. [REDACTED]**

[REDACTED] - Condono

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di costruzione di bagno

Rilascio in data 23/06/1989 al n. [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1989 al n. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in **frazione: Pilastrì, Via Virgiliana n.377**

Numero pratica: 1989 - Condono

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di costruzione di cantina - ripostiglio - wc.

Rilascio in data 23/06/1989 al n. di prot. 5299/2875

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1989 al n. di prot. 6152

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di costruzione di ripostiglio

Rilascio in data 23/06/1989 al n. [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 23/06/1989 [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana n° [REDACTED]

Numero pratica: 2011 - Autorizzazione paesaggistica

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica D.Lgs.42/2004

Per lavori: di modifica di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale di panificazione.

Presentazione in data 26/05/2011 [REDACTED]

Rilascio in data 30/09/2011 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pilastrì, Via [REDACTED]

Numero pratica: 2011 - DIA a sanatoria

Tipo pratica: Sanatoria

Per lavori: di manutenzione straordinaria e modifiche interne e esterne

Presentazione in data 23/02/2011 [REDACTED]

Rilascio in data 03/05/2011 al n. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Numero pratica: 2011 - Permesso di costruire

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di modifica di destinazione d'uso con opere da magazzino a laboratorio artigianale di panificazione

Presentazione in data 21/05/2011 al [REDACTED]

Rilascio in data 08/09/2011 al [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 12/12/2011 al [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Pilastrì, Via Virgiliana [REDACTED]

Numero pratica: 2015 - SCIA con MUDE per danni da sisma

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di riparazione e ripristino di porzione di fabbricato ad uso magazzino danneggiato da eventi sismici.

Presentazione in data 19/05/2015 al n. [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-come già accennato nel paragrafo della descrizione dell'immobile, in adiacenza è presente una sorta di baraccopoli edificata sul piazzale che ora funge da deposito scoperto di merci varie e rifiuti anche speciali.

Regularizzabili mediante: **DEMOLIZIONE - RIMESSA IN PRISTINO - BONIFICA**

Oneri per demolizione delle baracche e dei manufatti incongrui presenti, costi per trasporto a discarica, ed oneri di discarica, per l'intera bonifica del piazzale, compreso smaltimento di qualsiasi rifiuto presente, tra i quali anche rifiuti classificabili come speciali.

L'importo viene stimato a seguito di indagine di mercato tra alcuni operatori del settore che si occupano di demolizioni: € 14.640,00

Oneri Totali: **€ 14.640,00**

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale del 19/12/2016, in vigore con la pubblicazione del 08/02/2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione.
Zona omogenea:	Zona D1 - Zona Produttiva urbana-industriale-artigianale-commerciale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	- da P.R.G. Zona D1 - Zona Produttiva urbana-industriale-artigianale-commerciale di completamento. Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art. 44; - da P.S.C. Zona AMBITI URBANI CONSOLIDATI. di cui all'art. 7.2 delle NDA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni

Terreno [T]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C.
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale del 19/12/2016, in vigore con la pubblicazione del 08/02/2017 sul Bollettino Ufficiale della Regione.
Zona omogenea:	Zona B3 - Zona Residenziale di completamento dei borghi agricoli esistenti.
Norme tecniche di attuazione:	- da P.R.G. Zona B3 - B3 - Zona Residenziale di completamento dei borghi agricoli esistenti. Le prescrizioni sono quelle previste dall'Art 34 ; - da P.S.C. Zona AMBITI URBANI CONSOLIDATI. di cui all'art. 7.2 delle NDA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreni

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni**

Laboratorio artigiano di panificazione ricavato da una vecchia costruzione destinata a magazzino, approssimativamente ristrutturata nell'anno 2011 solo parzialmente, ottenendo un'edificio sviluppato interamente al piano terra con forma irregolare, che quindi risulta in parte destinato a laboratorio di panificazione, in parte a ripostigli con accessi dall'esterno; l'intero è contornato dalla corte comune agli edifici adiacenti avente accesso dalla Via Virgiliana [REDACTED]

Lo sviluppo planimetrico dell'immobile, così come le destinazioni d'uso dei vari locali, sono rappresentati nella pianta dimostrativa del LOTTO 3.

Preme sottolineare che in prossimità di questo edificio, parte della corte comune identificata con il map-pale 87/8 è pavimentata da una gettata in calcestruzzo a formare una sorta di piazzale di deposito merci, tale piazzale è letteralmente cosparso da cataste di materiali vari, identificabili come rifiuti di vario tipo, tanto da essere configurabile come una discarica a cielo aperto.

Inoltre, sono presenti numerose baracche edificate con materiali di recupero di vario genere, che sembrano essere parzialmente utilizzate come ripari di fortuna di attrezzature e merce varia.

Per bonificare quest'area è necessaria un intervento massiccio di demolizione delle baracche, con trasporto a discarica di tutti i materiali di risulta, chiaramente previa accurata cernita dei rifiuti presenti, per tali operazioni nel capitolo della conformità edilizia vengono conteggiati gli oneri necessari per la bonifica del sito.

Stato di manutenzione generale: pessimo, si ritiene che per poter svolgere l'attività artigianale, che ora sembra essere svolta solo saltuariamente, siano necessari interventi di manutenzione straordinaria generalizzati all'intera struttura.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio panificazione	sup reale lorda	72,20	1,00	72,20
Ripostigli esterni	sup reale lorda	56,40	1,00	56,40
		128,60		128,60

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **B - Terreni**

Terreni incolti posti a nord-est dell'edificio già descritto al punto A del Lotto 3.

Trattasi di un'area pertinente il laboratorio di panificazione, pianeggiante e di forma rettangolare allungata, in parte occupata dagli accumuli di rifiuti già ben descritti nei paragrafi precedenti.

I costi necessari per eseguire la doverosa bonifica dai rifiuti presenti, sono già stati computati nella valutazione dell'edificio di cui al punto B del medesimo Lotto 3.

Potenzialmente è un'area suscettibile di edificazione residenziale, ma valutandone oggettivamente le caratteristiche morfologiche, la zona urbanistica in cui è situata, la congiuntura economica attuale, ed altre peculiarità, si ritiene sia da identificarsi semplicemente come una pertinenza scoperta dell'edificio adiacente, per cui viene valutata alla stregua di un'area cortiliva.

Lo sviluppo planimetrico dei terreni è ben rappresentato nella pianta dimostrativa del LOTTO 3 allegata alla presente perizia.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale di mq **830**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni	sup reale lorda	830,00	1,00	830,00
		830,00		830,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici catastali.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e pas-

sive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Nell'assegnazione del valore di mercato si tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile. In merito ai TERRENI, si precisa che seppur gli strumenti urbanistici comunali vigenti ne prevedano una possibile potenzialità edificabile, ma opportunamente valutate le caratteristiche oggettive degli stessi, si è ritenuto opportuno valutarli quali aree cortilive di pertinenza dell'edificio adiacente; si ritiene verosimilmente impossibile che in quella zona della frazione di Pilastrì, vista la congiuntura economica, con le difficoltà di accesso all'eventuale lotto edificabile, vi possa essere alcun interesse da chicchessia ad edificare immobili residenziali in quel sito.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Bondeno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Osservatorio quotazioni immobiliari;

Altre fonti di informazione: tecnici del luogo estranei alla procedura, conoscenza personale derivante dall'attività professionale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio panificazione	72,20	€ 450,00	€ 32.490,00
Ripostigli esterni	56,40	€ 250,00	€ 14.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.590,00
Valore corpo			€ 46.590,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.590,00

B - Terreni. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	830,00	€ 10,00	€ 8.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.300,00
Valore corpo			€ 8.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Laboratorio panificazione con ripostigli esterni	Laboratori per arti e mestieri [C3]	128,60	€ 46.590,00	€ 46.590,00

B - Terreni	Terreno [T]	830,00	€ 8.300,00	€ 8.300,00
-------------	-------------	--------	------------	------------

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%)	€ 8.233,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.840,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto (ARROTONDATO):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.800,00
---	--------------------

Allegati:

Allegati Lotto n.001

- piante dimostrative;
- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- atto di provenienza.

Allegati Lotti n.002 e 003

- piante dimostrative;
- documentazione fotografica;
- planimetrie catastali;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- pratiche edilizie.

Data generazione:

15-04-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Pedriali