

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **104/2023**
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 - unico

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 Catastali

Bene: Via Comunale Gavello n. [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- [REDACTED] proprietà per 1/1;

* foglio 53, particella 8, indirizzo Via Comunale Gavello [REDACTED], piano T-1°, comune Bondeno, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 557,77

* ENTE URBANO, comune di Bondeno, foglio 53, particella 8, qualità ENTE URBANO (EX FABBRICATO RURALE), superficie catastale 69 mq.

2. Stato di possesso

Bene: Via Comunale Gavello [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Possesso: Occupato da esecutato (con familiari) in qualità di proprietario dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Comunale Gavello [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Comunale Gavello n. [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Comunale Gavello n. [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Comunale Gavello n. [REDACTED] Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Misure Penali: ///

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Comunale Gavello n. [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Comunale Gavello [REDACTED] - Gavello - Bondeno (FE) - 44012

Lotto: 001 - unico

Valore complessivo intero (arrotondato) : €. **30.000,00**

Beni in **Bondeno (FE)**
Località/Frazione **Gavello**
Via Comunale Gavello n. [REDACTED]

Lotto: 001 - unico

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Gavello, Via Comunale Gavello n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 53, particella 8, indirizzo Via Comunale Gavello n. [REDACTED], piano T-1°, comune Bondeno, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, rendita € 557,77

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2009 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18/11/2009

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ([REDACTED]);

- VARIAZIONE del 07/06/2005 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 25/01/2006 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED]);

- RISTRUTTURAZIONE del 07/06/2005 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 07/06/2005 RISTRUTTURAZIONE (n. [REDACTED]);

- COSTITUZIONE del 29/01/2003 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 29/01/2003 COSTITUZIONE (n. [REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, in particolare su corte comune identificata con il mappale 27.

Confini: su 3 lati confina con corte comune mappale 27, sui restanti lati con mappale 41.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- ENTE URBANO, comune Bondeno, foglio 53, particella 8, qualità ENTE URBANO (EX FABBRICATO RURALE), superficie catastale 69 mq.

Derivante da:

- Tipo Mappale del 16/01/2003 Pratica [REDACTED] in atti dal 16/01/2003 (n. [REDACTED]);
- Variazione del 16/01/2003 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/01/2003 (n. [REDACTED]);
- Impianto meccanografico del 01/10/1975.

Note: derivante dalla fusione con le particelle 87 e 88.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale, al piano primo, riporta altezze non corrette, precisamente non tiene conto dei controsoffitti presenti.

Regolarizzabili mediante: pratica di Variazione catastale

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):

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:

Occupato da esecutato (con familiari) in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: come da Certificato Integrale Stato di Famiglia, che si allega alla presente.

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 conosciute.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca conc.amministr./riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: RUOLO;
Importo ipoteca: € 61.743,06;
Importo capitale: € 30.871,53 ;
A rogito di [REDACTED] in data 13/06/[REDACTED] ai nn. [REDACTED];
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 15/06/[REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 140.000,00;
Importo capitale: € 70.000,00 ;
A rogito di notaio [REDACTED] in Bondeno in data 27/06/2[REDACTED] ai nn. [REDACTED]
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 12/07/[REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Tribunale di Ferrara - UNEP in data 01/08/[REDACTED] iscritto/trascritto a Ferrara in data 29/09/[REDACTED];

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili ;
A rogito di Tribunale di Ferrara in data 10/01/[REDACTED] iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/02/[REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

////

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: /////

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

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:

- ██████████, nato a Zevio (VR) il 22-12-█████████ proprietà per 1/1;
dal 27/02/2003 al 27/06/2005 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ██████████, in data 27/02/█████████
█████████

registrato a Ferrara, in data 18/03/█████████;

trascritto a Ferrara, in data 24/03/█████████.

Titolare/Proprietario:

- ██████████, nato in ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di
1/1 di piena proprietà;

dal 27/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ██████████, in data
27/06/█████████;

registrato a Ferrara, in data 29/06/█████████ . ██████████;

trascritto a Ferrara, in data 12/07/█████████.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: anno 1942 - Nuova Costruzione

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuova costruzione di casetta colonica

Presentazione in data 11/06/1942 al n. ██████████

Rilascio in data 04/07/█████████ al n. di prot.

Numero pratica: anno 1█████████ - Manutenzione Straordinaria

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività e Asseverazione

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/ [REDACTED]

NOTE: parere favorevole espresso in data 23-08-1999.

Numero pratica: anno 2003 - Ristrutturazione

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

Per lavori: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 04/07/2003 al n. di prot. [REDACTED]

NOTE: formale avvio del procedimento del 04-07-2003

Numero pratica: anno 2005 - Variante a DIA del 2003

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi L. [REDACTED] 2002

Per lavori: variante a precedente DIA n. [REDACTED] del 04-07-2003

Presentazione in data 14/06/2005 al n. di [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 29/07/2005 al [REDACTED]

NOTE: formale avvio del procedimento del 14-06-2005.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note generali sulla conformità: Irrilevante

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

Piccola casa di abitazione tipica del territorio rurale, elevata di 2 piani fuori terra, con pertinenze adiacenti destinate a pollaio, legnaia e piccolo portico, compete comproprietà di corte comune, identificata nella mappa catastale allegata con la particella 27, che risulta indivisa e quindi in comproprietà con gli altri fabbricati limitrofi; tale corte comune, non pavimentata, permette anche l'accesso dalla pubblica Via Comunale di Gavello.

Preme precisare che l'edificio in oggetto confina, in prossimità dello spigolo nord-ovest, con un ramo tombinato dell'antico "Canale Gavello".

La casa di abitazione è distribuita al piano terra nella zona giorno, composta dai vani cucina, antibagno, bagno, ingresso-soggiorno, dal quale, con scala a due rampre si raggiunge la zona notte posta al piano primo, suddiviso in due camere da letto ed un piccolo disimpegno di arrivo scala; come già anticipato, esternamente ed in adiacenza al corpo di fabbrica adibito ad abitazione, è presente un volume destinato a pollaio, legnaia e piccolo portico.

L'edificio è stato costruito nel 1942 e l'ultima ristrutturazione è terminata nel 2005, è identificato con il numero civico 100/A e 102, ed ha altezze utili interne variabili, al P.T. da un minimo di m.2,50 ad un massimo di m. 2,70, mentre al P.1° da un minimo di m. 2,30 ad un massimo di m. 2,50.

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in **mediocre** stato di conservazione, soprattutto le parti esterne necessitano di urgente manutenzione straordinaria, gli interni, seppur ristrutturati parzialmente nel 2005, hanno necessità di corposi ripristini, ma soprattutto di dotazioni impiantistiche oggi giorno indispensabili.

Il corpo di fabbrica adibito a pollaio e legnaia, è in fase di crollo, tant'è che sono presenti numerosi puntelli e sono visibili evidenti crepe derivanti da estesi cedimenti strutturali.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	nei fascicoli edilizi non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	non è presente un vero e proprio impianto di riscaldamento, sono presenti alcuni generatori di aria calda murali alimentati a gas metano, oltre ad un boiler elettrico con accumulo per Acqua Calda Sanitaria
Stato impianto	///
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: travatura in legno condizioni: non verificabile copertura del pollaio-legnaia realizzata in legno, in condizioni pessime, a rischio di crollo
Scale	tipologia: a 2 rampe materiale: c.a. con rivestimento in piastrelle ceramiche; ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in legno e tavelle in cotto condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alcuni in legno , altri in alluminio protezione: scuri esterni in legno verniciato condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
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: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse

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

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificate** conformità: **non reperita**

Gas alimentazione: **metano** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non reperita**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

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 mezzeria 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. e P.1°	sup reale lorda	87,45	1,00	87,45
Pollaio e legnaia	sup reale lorda	16,60	0,25	4,15
Portico	sup reale lorda	8,19	0,25	2,05
		112,24		93,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: E5 - Suburbana/GAVELLO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 490,00

Valore di mercato max (€/mq): 690,00

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 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 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.

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. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.523,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T. e P.1°	87,45	€ 390,00	€ 34.105,50
Pollaio e legnaia	4,15	€ 390,00	€ 1.618,50
Portico	2,05	€ 390,00	€ 799,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.523,50
Valore corpo			€ 36.523,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.523,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.523,50

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	Abitazione di tipo economico [A3]	93,65	€ 36.523,50	€ 36.523,50

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%)	€ 5.478,53
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (arrotondato)	€ 30.000,00
---	--------------------

Allegati

- pianta dimostrativa;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- atto di provenienza;
- certificato anagrafico;
- pratiche edilizie.

Data generazione:

09-02-2024

