
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **159/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Luca Lazzari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Valerio Zanardi
Codice fiscale: ZNRVLR74S24D548N
Studio in: Via Bova 47 - 44124 Ferrara
Telefono: 3387770324
Email: info@zanardivalerio.it
Pec: valerio.zanardi@geopec.it



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ugo Foscolo ■ Pieve Di Cento (BO) - 40066

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ugo Foscolo ■ Pieve Di Cento (BO) - 40066

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ugo Foscolo ■ Pieve Di Cento (BO) - 40066

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: 141.000,00 arrotondato



Beni in Pieve Di Cento (BO)

Località/Frazione

Via Ugo Foscolo [REDACTED]

Lotto: Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ugo Foscolo [REDACTED]****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà' 1000/1000, foglio 15, particella 703, subalterno 15 e subaltern 3 graffati, indirizzo via Ugo Foscolo [REDACTED] piano T-1-2, comune Pieve di Cento, categoria A/2, classe 2, consistenza 6.5, superficie 135, rendita € 805,67

Derivante da: VARIAZIONE del 09/02/1995 in atti dal 15/05/1998 VARIAZIONE DA CANTINA A BAGNO (n. D236/1995).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti, come meglio evidenziati e riportati nei rogiti di provenienza.

[REDACTED]

Note: al mappale 703 sub. 15 del foglio 15, risulta graffato il subalterno 3 (corte esclusiva), stesso foglio e mappale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietà' 1000/1000, foglio 15, particella 703, subalterno 27, indirizzo via Ugo Foscolo [REDACTED] piano T, comune Pieve di Cento, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie 18, rendita € 89.24

Derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/12/1986 in atti dal 16/10/1990 (n.

A3265/1986).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti, come meglio evidenziati e riportati nei rogiti di provenienza.

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non rappresentato il sottotetto, che va rappresentato per le parti con altezza superiore a cm 150, lievi differenze interne non rilevanti per



la consistenza, non indicata cabina armadio rilevante per la consistenza, differenze sulla scheda catastale del garage per le bucatore e scala interna.

Regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione

docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON conforme, da presentare entrambe le schede catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona nord est del capoluogo, nei pressi del campo sportivo e della campagna, in zona residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: gli immobili risultano abitati ed arredati.

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:

- Sentenza apertura liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED] Derivante da: sentenza

apertura liquidazione giudiziale ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 22/03/2024 ai nn. 400057/2024 trascritto a Ferrara in data 28/05/2024 ai nn. 9808/7483;

Nota: Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale [REDACTED] a carico della [REDACTED] si richiede prenotazione a debito campione civile liquidazione giudiziale 8/2024..

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:

- Descrizione onere: convenzione edilizia; A rogito di Ferrante Turra in data 10/02/1984 ai nn. 91806/18762; trascritta a Ferrara in data 24/02/1984 ai nn.



2839/2153; convenzione a favore del Comune di Pieve di Cento e contro la società cooperativa edificatrice C.A.F.C.A., per edilizia agevolata zona P.E.E.P..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 123.000,00 ; A rogito di Buldini Alberto in data 23/05/2019 ai nn. 5341/3648; Iscritta a Ferrara in data 30/05/2019 ai nn. 9065/1425 ; Note: Ipotecati i beni oggetto della presente relazione e procedura.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 70.000,00; Importo capitale: € 34.084,94 ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 19/01/2023 ai nn. 70/2023; Iscritta a Ferrara in data 27/03/2023 ai nn. 5320/668 ; Note: Ipotecati i beni oggetto della presente relazione e procedura.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 21.221,04 ; A rogito di Tribunale civile di Bologna in data 04/05/2023 ai nn. 2263/2023; Iscritta a Ferrara in data 13/06/2023 ai nn. 11070/1507 ; Note: Ipotecati i beni oggetto della presente relazione e procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 26/10/2023 ai nn. 3055/2023 trascritto a Ferrara in data 22/11/2023 ai nn. 21318/16199; pignorati i beni oggetto della presente relazione e procedura..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute.

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

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: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: Non figura nominato amministratore condominiale per le parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 09/10/1995 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Giorgi, in data 09/10/1995, ai nn. 22478/2039, trascritto a Ferrara, in data 27/10/1995, ai nn. 13275/9546.

Note: acquisto fatto da [REDACTED] di appartamento con corte esclusiva, graffiati e garage, oltre alla comproprietà sulle parti comuni, come meglio specificato nei rogiti.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 37/1983

Intestazione: Cooperativa C.A.F.C.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di 12 alloggi a schiera nel lotto n. 12 della lottizzazione PEEP in edilizia convenzionata agevolata.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/10/1983 al n. di prot. 4277

Rilascio in data 16/02/1984 al n. di prot.

NOTE: annotata la presentazione del collaudo statico in data 15/02/1986 ing. Ragazzi Renato, non fornito in copia; presentate dichiarazioni di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità in data 20/02/1986 prrot. 910 e in data 30/04/1986 prot. 2262, dichiarati definitivamente conclusi i lavori il 28/04/1986. Non è stato fornito dal Comune il certificato di abitabilità in seguito alle domande protocollate, pertanto si ritiene sprovvisto.

Numero pratica: CE 7/1986

Intestazione: Cooperativa C.A.F.C.A.

Per lavori: Costruzione di 12 alloggi a schiera nel lotto n. 12 della lottizzazione PEEP in edilizia convenzionata agevolata.

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/02/1986 al n. di prot. 791

Rilascio in data 28/03/1986 al n. di prot. 791

NOTE: variante alla concessione originaria n. 37/1983

Numero pratica: Condono 1274/1995 conc. 64/95

Intestazione: Lanzoni Giuseppe

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: cambio di utilizzo di cantina al piano terra in bagno



Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1274

Rilascio in data 07/12/1996 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 07/12/1996 al n. di prot.

NOTE: concessione edilizia in sanatoria n. 64 voltura del 07/12/1996 rilasciata a Marchi Simona. si segnala che il bagno al piano terra non ha altezza minima di cm 240, atto rilasciato dal comune.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse bucatore esterne ed interne, diverse altezze compreso terra e sottotetto, realizzato camino al piano primo soggiorno ad angolo, creata cabina armadio al piano secondo accessibile da una letto, alzato pavimento cucina e ripostiglio creando situazione peggiorativa che non raggiunge altezza abitabile di cm 270, da ripristinare, ripristinare cantina piano terra.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino e presentazione sanatoria

ripristino altezze cucina: € 2.000,00

ripristino cantina piano terra: € 1.000,00

sanatoria con modifica prospettica e modifiche interne: € 6.000,00

Oneri Totali: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: NON conforme, necessario intervento di messa in pristino per le altezze non conformi e necessaria sanatoria.

Il costo è puramente indicativo in quanto soggetto a parere dei competenti uffici e dipendente dalle parcelle tecniche non tariffate.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	C.C n. 20 del 03.06.2020 per ultima variante approvata del RUE

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento in contesto di villette a schiera, con piccola corte esclusiva e corte comune, con garage al piano terra, bagno e lavanderia accessorie al piano terra, ai piani primo e secondo si sviluppa l'abitazione ed è presente sottotetto al grezzo e con modeste altezze all'ultimo piano, accessibile a mezzo di scala retrattile su botola.

Con scala esterna su corte si accede al vano di soggiorno, tramite pochi gradini al vano cucina e ripostiglio, con scala interna si accede al secondo piano composto da due bagni, due camere da letto, ripostiglio e cabina armadio.

L'abitazione è stata concepita su più livelli pertanto non fruibile da portatori di handicap.

Esternamente l'intero immobile è con pareti intonacate e tinteggiate, in sufficiente stato manutentivo, il



tetto ha la copertura in laterizi, non è stato possibile verificare la presenza di eventuali infiltrazioni, internamente risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, non si conosce lo stato impiantistico in quanto non presenti le dichiarazioni di conformità, pertanto si ritengono da adeguare alle vigenti normative, in particolare per le condotte di esalazione fumi e vapori, del gas, elettrico, della caldaia autonoma che ha scarico a parete non ammesso, e in particolare delle canne fumarie dei camini interni presenti, circostanza a carico dell'aggiudicatario che dovrà accollarsi oneri e costi.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, pavimenti in legno o ceramica o marmo, infissi in legno, finiture civili normali.

Si riscontrano tracce di umidità e muffa su alcune pareti, infissi in legno da mantenere.

Si segnala che in alcuni vani abitativi principali sono stati posati pavimenti in legno sopra ai pavimenti originali, ed in particolare nella cucina è stata pertanto ridotta l'altezza del vano da 270 cm a 267, di fatto peggiorando la situazione igienica, inoltre il cambio di utilizzo della cantina in bagno del piano terra non risulta conforme in quanto non presenti le altezze minime per tale locale. Tale circostanza dovrà essere risolta rimuovendo il nuovo pavimento e riportando la situazione allo stato originario e riportando il vano bagno all'uso cantina. per tale problematica oltre alle altre esposte se ne terrà conto nella valutazione globale del bene, oltre alla riduzione per incertezza applicata per legge in ambito esecutivo.

Restano pertanto a totale carico oneri e costi a carico dell'aggiudicatario.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **128 oltre accessori 63 e garage 20 e corte esclusiva**

E' posto al piano: T-1-2 e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000 presunto

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	oneri e costi per adeguamento e ottenimento dichiarazione di conformità o rispondenza a totale carico dell'aggiudicatario.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	caldaia autonoma e radiatori
Stato impianto	normale
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	la caldaia ha lo scarico a parete non consentito onere e costi per adeguamento e ottenimento dichiarazione di conformità o rispondenza a totale carico dell'aggiudicatario.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non è stata fornita dal Comune l'autorizzazione allo scarico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) della eventuale superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presente, nel caso non sia rilevabile con certezza, si considera la superficie catastale o grafica desunta dalla mappa. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	superf. esterna lorda	128,00	1,00	128,00
accessori diretti	superf. esterna lorda	63,00	0,30	18,90
garage	superf. esterna lorda	20,00	0,50	10,00
corte	superf. esterna lorda	50,00	0,10	5,00
		261,00		161,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bologna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Pieve di Cento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare Agenzia Entrate, quotazioni borsino immobiliare, agenzie immobiliari operanti in zona, canali web specialistici.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	128,00	€ 1.100,00	€ 140.800,00
accessori diretti	18,90	€ 1.100,00	€ 20.790,00
garage	10,00	€ 1.100,00	€ 11.000,00
corte	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.090,00
Valore corpo			€ 178.090,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 178.090,00

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 di tipo civile [A2]	161,90	€ 178.090,00	€ 178.090,00

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%)	€ 26.713,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
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:	€ 141.000,00
--	---------------------

Data generazione:
08-06-2024

L'Esperto alla stima
Valerio Zanardi

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

