
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da :

contro :

N° Gen. Rep. **160 / 2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.06.2024 ore 9,00

Giudice delle Esecuzioni: **D.ssa Ghedini Anna**

Custode Giudiziario: **Avv. Baldisserotto Filippo**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 01 - 02**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Lotto: 01

Piena proprietà quota 1/1 , di laboratorio con deposito e lastrico solare in via Bondenese ■7 , a Casumaro di Cento (FE).

Il laboratorio è composto da locale con bagno , centrale termica e servizio igienico al P.T. Comprende un vano a deposito con balcone, oltre a lastrico solare al P.1° . Versa in scadente stato di manutenzione e conservazione
E' censito nel catasto fabbricati di Cento con intestazione ■

-particella ■) , P.T. , categoria C/3, classe 2, consistenza mq.61 , sup. catastale 64 mq. , rendita €220,53.

-particella ■ , P.1° , categoria C/2, classe 2, consistenza mq.53 , sup.catastale 62 mq. , rendita €. 164,23.

-particella ■ 1° , categoria F/5, consistenza mq. 93.

L'immobile ha diritto alla corte comune mapp. ■ e all'ingresso/vano scala comune mapp. ■).

Confini :

-Laboratorio P ■

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi delle due unità, corrisponde alle risultanze catastali ed all'intestazione a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente esperto stimatore .

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi non è conforme per ampliamento (ripostiglio) al piano terra , modifiche interne , prospettiche e chiusura con serramenti del deposito già terrazza coperta.

Il laboratorio con deposito e lastrico solare sono pervenuti agli esecutati ■ ■ ■ ■ ■ per quota di proprietà di ½ ciascuno con rogiti del notaio Bergonzi Giovanni di (PR) del 11.10. ■ ■ ■ ■ ■ trascritto a FE il 23.10. ■ ■ ■ ■ ■ e successivo atto di integrazione e conferma del 16.12. ■ ■ ■ ■ ■ 9/28567 trascritto a Ferrara il 05.01. ■ ■ ■ ■ ■

Prezzo base **€. 27.000,00.**

Lotto: 02

Piena proprietà quota 1/1 , di appartamento P.T. - 1° in via Bondenese ■ ■ ■ ■ ■ a Casumaro di Cento (FE).

L'appartamento è composto al P.T. da una camera e al P.1° da ingresso , cucina con balcone , pranzo-soggiorno, disimpegno , camera matrimoniale , bagno e ripostiglio. Versa in scadente stato di manutenzione e conservazione.

E' censito nel catasto fabbricati di Cento con intestazione [REDACTED] proprietà quota 1/2 ciascuno , al foglio 1 - particella [REDACTED] P.T. , categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5 , sup. catastale 96 mq. , rendita €557,77.

L'immobile ha diritto alla corte comune mapp. [REDACTED] all'ingresso/vano scala comune mapp. [REDACTED]) .

Confini :

[REDACTED]

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'appartamento , corrisponde alle risultanze catastali ed all'intestazione a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dallo scrivente esperto stimatore .

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi non è conforme per lievi modifiche interne.

L'appartamento è pervenuto agli esecutati [REDACTED]

Prezzo base € 30.000,00.

* * *

Beni in CENTO (FE)
Frazione Casumaro Via Bondenese [REDACTED]

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio con deposito e lastrico solare in Casumaro Cento (FE) via Bondenese [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **piena proprietà** di cui

quota di 1/2 di piena proprietà intestata a
- [REDACTED] Emilia (RE)

Cod. fiscale : [REDACTED] – (Stato civile libero all'acquisto)
quota di 1/2 di piena proprietà intestata a
- [REDACTED] residente in VIA Raffaello 2 [REDACTED] Reggio Emilia (RE)
Cod. fiscale : [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
Nessuno .

Identificato al Catasto Fabbricati di Cento (FE): Lotto 1

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]

foglio 1
particella [REDACTED] .T. , categoria C/3, classe 2, consistenza
mq.61 , sup. catastale 64 mq. , rendita €220,53.

Detta particella deriva dai mappali pignorati [REDACTED]
[REDACTED] atti dal 29.02.2024 per
diversa distribuzione degli spazi interni -frazionamento e fusione (n. 14093.1/2024),
variazione redatta dallo scrivente esperto stimatore.

-particella [REDACTED] P.1° , categoria C/2, classe 2, consistenza mq.53 ,
sup.catastale 62 mq. , rendita €. 164,23.

Detta particella deriva dal mappale [REDACTED] che è stato soppresso con
variazione catastale del 27.02.2024 , pratica FE0014093 in atti dal 29.02.2024 per diversa
distribuzione degli spazi interni -frazionamento e fusione (n. 14093.1/2024), variazione
redatta dallo scrivente esperto stimatore.

-particella [REDACTED] 1° , categoria F/5, consistenza mq. 93.

N.B. si evidenzia che la variazione catastale [REDACTED]
[REDACTED] si è resa necessaria per le modifiche
accertate anche inerenti ingresso comune e per creare due lotti autonomi (1-2) con
una corretta identificazione.

Utilità comuni :

[REDACTED]
[REDACTED]

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.
Regolarizzabili mediante : //////////////

Per quanto sopra SI dichiara la Conformità Catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro abitato della frazione di Casumaro di Cento

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico limitato con parcheggi scarsi .

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara –Cento – Bologna .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali – commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: //////////////

Attrazioni storiche: Ferrara- Cento

Principali collegamenti pubblici: //////////////

Servizi offerti dalla zona: //////////////

3. STATO DI POSSESSO: Lotto 1

Le unità [redacted] sono risultate libere da persone. Il deposito al P.1° [redacted] ha all'interno pareti divisorie ricavate con materiale ligneo di recupero , da rimuovere e smaltire.

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:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: Lotto 1

4.2.1 *Iscrizioni: al 12.02.2024 (vedi allegate note iscrizione)*

- Ipoteca volontaria a favore [redacted] contro [redacted], capitale €. 160.000,00, sorta con atto del notaio G. Bergonzi di Parma del 11.10.2004 rep. [redacted] derivante da garanzia di mutuo, **iscritta a Ferrara il**

29.10. [redacted] a carico , tra altro dei [redacted] 311

[redacted] del foglio 1 del catasto fabbricati di Cento .

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED], di €.94.164,88 ,capitale €.47.082,44 , sorta con atto amministrativo di Equitalia Ferrara spa del 27.11. [REDACTED]

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED], di €.976.208,10 ,capitale €.488.104,05, sorta con atto amministrativo di Equitalia Emilia Nord spa del 19.02.2010 [REDACTED]

- Ipoteca legale a favore [REDACTED], di €.103.910,18 ,capitale €.51.955,09 , sorta con atto amministrativo di Equitalia Emilia Nord spa del [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti: al 12.02.2024 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] sorto con atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07.12.2023 rep. 6154, **trascritto a Ferrara in data 21.12.2023** [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Servitù di passaggio solo pedonale a favore dell'immobile già [REDACTED] rep.9880/4898 **trascritto a Ferrara il 02.08.1983 ai** [REDACTED]

In tale atto esistono indicati anche obblighi a mantenere in buone condizioni gli sgocciolatoi degli immobili pignorati e dei capannoni attigui oltre che alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della vasca biologica esistente nel capannone mapp. 311 sub.2. (vedi nota di trascrizione allegata)

-Servitù passiva sorta con atto del not. U. Tosi del 22.07.2002 rep. 15678/5794 **trascritta a Ferrara il 27.02.** [REDACTED] viene previsto il diritto di accesso al lastrico solare ([REDACTED] a favore dei mapp. 311 [REDACTED] (vedi nota trascrizione)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Lotto 1

Spese di gestione condominiale:

Nessuna .

Millesimi di proprietà: NO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** //**Attestazione Prestazione Energetica presente.** NON ESISTENTE .

Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€ 400,00 circa) a carico dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima .

Indice di prestazione energetica: NO.**Note Indice di prestazione energetica:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:**

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incombenenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombenenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Lotto 1**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]
[REDACTED] quota ½ .

attuale proprietario dal 11.10.2004 – in forza di atto di vendite Giovanni Bergonzi di PR -del 11.10. 2004 rep. 546825/28374 **trascritto a FE il 23.10.2004 ai** [REDACTED]

547279/28567 **trascritto a FE il 05.01.2005 ai nn.** [REDACTED]

(mapp. [REDACTED]

[REDACTED] 14).

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] in forza di atto di vendita del not. Sani Lodovico del 07.07.1983 [REDACTED] trascritto all'ex CRRII di Fe il 02.08.1983 [REDACTED] Il venditore era la società [REDACTED] , Terzo e C. con sede in Bondeno . Il tutto relativamente all'immobile già mapp. [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] in forza di atto di vendita del not. Sani Lodovico del 07.07.1983 [REDACTED] trascritto all'ex CRRII di Fe il 02.08.1983 [REDACTED] . Il venditore era la società [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE : Lotto 1

Pratica edilizia : Autorizzazione

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] lavorazione marmitte auto con annessa abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Prot. 4664 rilasciata il 22.04.1960 .

Abitabilità [REDACTED] el 17.12.1962

Pratica edilizia : n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED] Anna

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Copertura di terrazza e varianti interne

[REDACTED] del 20.01.1987.

Pratica edilizia : n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] d'opera.

Per lavori: Variante per Copertura di terrazza e varianti interne

[REDACTED] del 29.02.1988 .

Pratica edilizia : n. [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: chiusura di porta interna P.T. locale CT

Prot. [REDACTED]

Pratica edilizia : n. [REDACTED]

Intestazione: Wu Guobin

Tipo pratica: DIA

Per lavori: cambio d'uso senza opere da parrucchiera a laboratorio confezioni

Prot. [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia

Laboratorio con deposito e lastrico solare in Casumaro di Cento via Bondenese ■7

Irregolarità accertate:

Sono emerse modifiche interne e di prospetto . Il ripostiglio al piano terra è abusivo così come la chiusura con serramenti di porte-vetrine nel deposito al piano primo (autorizzato a terrazza coperta con altezza di 2,90 anziché 2,80 realizzata) .

Regolarizzabili mediante:

Pratica edilizia a sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e/o della legge Regionale 23/2004 .

Il ripostiglio al piano terra ed i serramenti a chiusura della terrazza (ora deposito) devono essere demoliti/rimossi in quanto non sanabili.

Il costo presunto per la sanatoria edilizia e rimozione si aggira attorno ad € . 7.000,00

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR. 23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi , richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità , se necessari, nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: //////////////

Descrizione: **Laboratorio con deposito e lastrico solare in Casumaro di Cento**
Via Bondenese 7 di cui al punto A Lotto 1

Trattasi di un laboratorio al P.T. ,con deposito e lastrico solare al P.1°, sito in Casumaro di Cento (FE) via Bondenese

L'edificio in cui è compresa unità , unitamente al lotto 2, e' costituito da una palazzina già al servizio di capannoni costruita negli anni 1960 ed ampliata nel 1986.

E' fronte strada e contigua a diversi fabbricati artigianali .

Il laboratorio e' dotato di area scoperta ()

Il lotto 1 si articola su 2 piani (primo) ed è dotato di ingresso -vano scala comune col lotto 2 (), cemento armato e laterocemento .

Il tetto è a falde con manto in tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con lattoneria metallica.

L'ingresso comune (mapp.) al piano terra è pavimentato in ceramica , ha la scala in c.a. con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno .

Il portone di accesso è in alluminio anodizzato e vetro.

L'area comune è pavimentata con asfalto e priva di recinzioni .

Il laboratorio al P.T (mapp.)

è composto da :

unico locale con ripostiglio , bagno , centrale termica e servizio igienico (altezza utile ml. 2,96). Il ripostiglio ,di circa mq.1,80 , è abusivo e non sanabile per cui deve essere demolito. Esso non verrà quindi stimato. Il laboratorio è accessibile dalla corte mapp.)

Il deposito al P.1° () è costituito da unico locale con balcone fronte strada. (altezza utile ml. 2,80). Esso risulta ricavato con la chiusura, con serramenti metallici dell'originaria terrazza . E' accessibile dall'ingresso-vano scala sub. 20 , in comune con il lotto 2 . La posa dei serramenti di porte vetrine, è abusiva e non sanabile, per cui gli infissi devono essere rimossi per il ripristino allo stato autorizzato. Su di esso prospetta finestra di un ripostiglio dell'appartamento Lotto 2 , per cui esiste servitù di veduta.

Il lastrico solare () di forma rettangolare allungata è contiguo al locale deposito menzionato.

Tutte e tre le unità immobiliari citate che compongono il lotto 1, sono accessibili dalla corte comune mapp. .1. Il deposito e lastrico solare al P.1° sono accessibili attraverso il vano scala comune (mapp.)

Le rifiniture del laboratorio al P.T () sono state eseguite negli anni 1960 con modifiche nel 1986 ,con materiali di normale qualità.

Consistono in pavimenti in marmo e piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres nel bagno, serramenti di finestre in legno con vetro semplice , porte interne in legno tamburato , porta vetrina in alluminio preverniciato e vetri , serranda avvolgibile in ferro .

Il laboratorio è comunicante attraverso porta interna , con una camera del lotto 2 , porta che è da chiudere a spese comuni tra il lotto 1-2 .

Il bagno è privo di finestra e munito di lavandino , vaso wc, bidet e box doccia .

La centrale termica è priva di caldaia.

Il ripostiglio ha porta con parete cartongesso sul lato sud. Esso è da demolire.

Il servizio igienico è pavimentato in gres con porta in legno . E' privo di aerazione naturale e munito di lavandino e vaso wc.

Esso è accessibile solo dal contiguo capannone di terzi, mapp. [REDACTED] (verosimilmente esiste servitù per destinazione di padre di famiglia) , tuttavia può essere reso comunicante con il bagno contiguo ,realizzando porta interna) .

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, privo di caldaia.

Impianto elettrico con canalette fuori traccia .

Impianto di climatizzazione con macchina esterna fissata sul muro perimetrale del ripostiglio senza split .

Esiste impianto fognario .

Gli impianti sono in cattivo stato ed abbandonati da tempo e devono essere adeguati alle norme vigenti .

Lo stato di manutenzione e conservazione del laboratorio è scadente causa vetustà ed umidità saliente.

Le rifiniture del deposito al P.1° ([REDACTED]) sono con pavimenti in cotto e pareti esterne e soffitto intonacate e tinteggiate.

La porta d'accesso dal vano scala comune, ad unica anta è in legno . I serramenti esterni di porte-vetrine, a chiusura dell'originaria terrazza , sono in metallo e vetro (da rimuovere).

E' dotato d' impianto elettrico sotto traccia realizzato in modo sommario .

Il locale è occupato da divisorie interne realizzate con materiale ligneo di recupero, da rimuovere e da smaltire.

Il balcone sulla via pubblica ha pavimento in ceramica e parapetti in cemento a vista ed elementi metallici.

Versa in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Il lastrico solare (mapp. 311 sub.14)

È pavimentato con guaina bituminosa su struttura in laterocemento e c.a con parapetti in cemento a vista .

E' privo d'impianti.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del Lotto 1 (strutture ed impianti) è scadente causa vetustà , trascorsa mancata manutenzione ed abbandono da anni.

La superficie lorda del laboratorio P.T. è di circa mq. 66,00 ,compreso il ripostiglio di mq. 1,80 circa da demolire . Il deposito al P.1° è di circa mq. 58,00 , il balcone misura mq. 5 circa ed il lastrico solare misura mq. 91,00 circa .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio P.T sub.17 (ex sub. 9-12)	superf. esterna lorda	64	1	64
Deposito P.1° sub. 19 (ex sub.12)	Superficie lorda	58	1	58
Balcone P.1° sub. 19 (ex sub. 12)	Superficie netta	5	1	5
Lastrico solare sub. 14	superf. esterna	91	1	91

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :**8.1 Criterio di stima: Lotto 1**

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione nel centro abitato della frazione di Casumaro , delle scadenti rifiniture , della tipologia costruttiva, della vetustà (1960-1986) nonchè stato di manutenzione e conservazione scadente .

Il deposito viene valutato come terrazza coperta, atteso che non risulta sanabile la chiusura con serramenti dell'originaria terrazza coperta.

Il piccolo ripostiglio al piano terra, abusivo, non viene valutato atteso che deve essere demolito.

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine .

Il valore dell'area e parti comuni , viene già compreso nel valore delle diverse unità.

I valori unitari assunti tengono già conto del costo presunto (€.400,00 circa) per Attestato di Prestazione energetica a carico aggiudicatario .

I valori assunti tengono conto della crisi del settore immobiliare della zona per beni simili .

8.2 Fonti di informazione:

OMI , operatori immobiliari .

8.3 Valutazione corpi: Lotto 1**Laboratorio con deposito e lastrico solare in Casumaro di Cento Via Bondenese**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio P.T sub.17 (ex sub. 9-12)	64	€. 350,00	€.22.400,00
Deposito/terrazza P.1° sub. 19 (ex sub.12)	58	€.175,00	€.10.150,00
Balcone P.1° sub. 19 (ex sub. 12)	5	€. 100,00	€.500,00
Lastrico solare sub. 14	91	€.80,00	€.7.280,00

Valore Corpo

in cifra tonda

€. 40.000,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€. 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 40.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratorio con deposito e lastrico solare		€. 40.000,00	€. 40.000,00

8. 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%)

€. .6.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€. //////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni :

€. 7.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€. //////////

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1 :

Piena proprietà quota di 1/1 di laboratorio con deposito e lastrico solare, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini , frazionamento e certificazioni impianti , nulla escluso in cifra tonda

(Stato " Libero") in cifra tonda

€.27.000,00

* * *

Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento in Casumaro Cento (FE) via Bondenese [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **piena proprietà** di cui :

quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà intestata a :

- [REDACTED]

quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà intestata a :

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

Identificato al Catasto Fabbricati di Cento (FE): Lotto 2

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED] $\frac{1}{2}$.

foglio 1

particella [REDACTED]-1 , categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5
sup. catastale 96 mq. , rendita €557,77.

Detta particella deriva dal mappale pignorato [REDACTED]

[REDACTED] atti dal 29.02.2024 per diversa
distribuzione degli spazi interni -frazionamento e fusione (n. 14093.1/2024), variazione
redatta dallo scrivente esperto stimatore.

N.B. si evidenzia che la variazione catastale di cui sopra, [REDACTED]

[REDACTED] i è resa necessaria anche per la mancanza di scheda
catastale in banca dati e per creare due lotti autonomi (1-2) con una corretta
identificazione.

Utilità comuni :

[REDACTED]

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna.
Regolarizzabili mediante : //////////////

Per quanto sopra SI dichiara la Conformità Catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro abitato della frazione di Casumaro di Cento

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico limitato con parcheggi scarsi .

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara –Cento – Bologna .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali – commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: //////////////

Attrazioni storiche: Ferrara- Cento

Principali collegamenti pubblici: //////////////

Servizi offerti dalla zona: //////////////

3. STATO DI POSSESSO: Lotto 2

L' unità pignorata (mapp. ██████████. 311 ██████████) è risultata libera da persone. Nell' appartamento esistono alcuni vecchi mobili da portare in discarica.

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:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: Lotto 2

4.2.1 *Iscrizioni: al 12.02.2024 (vedi allegate note iscrizione)*

- Ipoteca volontaria a favore ██████████
██████████, di €.320.000,00, capitale €. 160.000,00,
sorta con atto del notaio G. Bergonzi di Parma del 11.10.2004
rep. ██████████, derivante da garanzia di mutuo, **iscritta a Ferrara il**
29.10.2004 ██████████
██████████

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] di
€.94.164,88 ,capitale €.47.082,44 , sorta con atto amministrativo di Equitalia
Ferrara spa del 27.11.2008 [REDACTED] , **iscritta a Ferrara il 02.12.2008** [REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] , di
€.976.208,10 ,capitale €.488.104,05, sorta con atto amministrativo di Equitalia
Emilia Nord spa del 19.02.2010 rep. [REDACTED] , **iscritta a Ferrara il 24.02.2010**
ai nn. [REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca legale a favore di [REDACTED] , di
€.103.910,18 ,capitale €.51.955,09 , sorta con atto amministrativo di Equitalia
Emilia Nord spa del 25.05.2010 [REDACTED] **iscritta a Ferrara il 28.05.2010**
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti: al 12.02.2024 (vedi allegata nota trascrizione)*

- Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
[REDACTED] orto con atto Ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Ferrara del 07.12.2023 [REDACTED] , **trascritto a Ferrara in data**
21.12.2023 [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-Servitù di passaggio pedonale a favore dell'immobile già mapp. [REDACTED]
[REDACTED] ed a carico del mapp. [REDACTED] 1 di Cento , sorta
con atto del not. L. Sani del 07.07.1983 rep.9880/4898 **trascritto a Ferrara il**
02.08.1983 ai nn. [REDACTED]

In tale atto esistono indicati anche obblighi a mantenere in buone
condizioni gli sgocciolatoi degli immobili pignorati e dei capannoni attigui
oltre che alla ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e
straordinaria della vasca biologica esistente nel capannone [REDACTED]
[REDACTED]

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Lotto 2**

Spese di gestione condominiale:

Nessuna .

Millesimi di proprietà: NO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //////////

Attestazione Prestazione Energetica presente. NON ESISTENTE .

Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€ 400,00 circa) a carico dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima .

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incombeni, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .

Ogni onere e obbligo per tali incombeni , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Lotto 2

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

attuale proprietario dal 11.10.2004 – in forza di atto di vendite Giovanni Bergonzi di PR del 11.10. 2004 rep. 546825/28374 trascritto a FE **il 23.10.2004 ai** [REDACTED] **e nn.** [REDACTED] e successivo atto di integrazione e conferma del 16.12.2004 rep. 547279/28567 trascritto a Ferrara **il 05.01.2005 ai** [REDACTED].

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] in forza di atto di vendita del not. Sani Lodovico del 07.07.1983 [REDACTED] all'ex CRRII di Fe **il 02.08.1983** [REDACTED]

[REDACTED] 1.

7. PRATICHE EDILIZIE : Lotto 2

Pratica edilizia : Autorizzazione

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: fabbricato industriale lavorazione marmitte auto con annessa abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

[REDACTED] rilasciata il 22.04.1960 .

Abitabilità [REDACTED] del 17.12.1962

Pratica edilizia : n. [REDACTED] 86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Copertura di terrazza e varianti interne

[REDACTED] del 20.01.1987.

Pratica edilizia : n. [REDACTED]
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione di variante in corso d'opera.
 Per lavori: Variante per Copertura di terrazza e varianti interne
 [REDACTED] del 29.02.1988 .

7.1 Conformità edilizia

Appartamento in Casumaro di Cento via Bondenese 1 [REDACTED]

Irregolarità accertate:

Sono emerse modifiche nel locale al piano terra e nella cucina al P.1°.

Regolarizzabili mediante:

Pratica edilizia a sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e/o della legge Regionale 23/2004 ovvero ripristino dei luoghi.

Il costo presunto per la sanatoria edilizia si aggira attorno ad €. 4.000,00

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi , richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità , se necessari, nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: //////////////

Descrizione: **Appartamento P.T.-1° in Casumaro di Cento**
Via Bondenese 1 [REDACTED] di cui al punto A Lotto 2

Trattasi di un appartamento al P.T. 1°, sito in Casumaro di Cento (FE) via Bondenese [REDACTED] .

L'edificio in cui è compresa l'unità , unitamente al lotto 1 , è costituito da un fabbricato costruito negli anni 1960 e modificato nel 1986.

E' fronte strada e contiguo a diversi capannoni artigianali .

E' dotato di area scoperta (mapp. [REDACTED] . 1) in comune con il lotto 1 , gravata da servitù di passaggio pedonale (vedi capitolo 4.2.3)

Il fabbricato si articola su 2 piani (piano terra, primo) ed è dotato di ingresso -vano scala comune col lotto 1 (mapp. [REDACTED] .

Ha strutture portanti in muratura di mattoni , cemento armato e laterocemento .

Il tetto è a falde con manto in tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con lattoneria metallica.

L'ingresso al piano terra è pavimentato in ceramica , con scala in c.a. , gradini rivestiti in marmo e ringhiera in legno .

Il portone di accesso comune è in alluminio anodizzato e vetro.

L'area comune è pavimentata con asfalto e priva di recinzioni .

L'appartamento ([REDACTED] pignorato)

è composto da :

P.T. camera (altezza utile ml. 2,95).

P.1° Ingresso , cucina con balcone , pranzo-soggiorno, disimpegno , camera matrimoniale , bagno e ripostiglio (altezza utile ml. 2,92).

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte comune mapp. [REDACTED]

Le rifiniture dell'appartamento sono state eseguite negli anni 1960 con materiali di normale qualità.

Consistono in pavimenti in marmo e piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres nel bagno, serramenti di finestre in legno con vetro semplice e termico , porte interne in legno tamburato , tapparelle avvolgibili in pvc.

Il bagno è dotato di finestra e munito di lavandino , vaso wc, bidet e box doccia .

Il balcone sulla via pubblica ha pavimento in ceramica e parapetti in cemento a vista ed elementi metallici.

Il ripostiglio al P1° , già camera da letto, ha la finestra che prospetta sul locale deposito del lotto 1 .

La camera al piano terra è comunicante con il lotto 1 attraverso porta interna da chiudere a cura e spese degli aggiudicatari dei lue lotti 1-2 , a spese comuni .

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, privo di caldaia.

Impianto elettrico con canalette sotto traccia .

Esiste impianto fognario .

Gli impianti sono in cattivo stato ed abbandonati da tempo e devono essere adeguati alle norme vigenti . .

In generale lo stato di manutenzione e conservazione del Lotto 2 (strutture , rifiniture ed impianti) è scadente causa vetustà , trascorsa mancata manutenzione ed abbandono da anni.

La superficie lorda dell'abitazione al P.1° è circa mq. 85,00 , la camera al P.T misura mq. 20 circa ed il balcone misura mq. 13 circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento 1° sub.18 (ex sub.10)	superf. esterna lorda	85	1	85
Camera P.T.(sub. 18 ex sub.10)	superf. esterna lorda	20	1	20
Balcone	Superficie netta	13	1	13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: Lotto 2

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione nel centro abitato della frazione di Casumaro , delle scadenti rifiniture ,della tipologia costruttiva della vetustà (1960-1986) nonché stato di manutenzione e conservazione scadente .

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine .

Il valore dell'area e parti comuni , viene già compreso nel valore dell'appartamento e garage .

I valori unitari assunti tengono già conto del costo presunto (€.400,00 circa) per Attestato di Prestazione energetica a carico aggiudicatario .

Viene considerata la crisi nel settore immobiliare della zona.

8.2 Fonti di informazione:

OMI , operatori immobiliari .

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento P.T.1° in Casumaro di Cento Via Bondenese ■ - Lotto 2 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1° sub.18 (ex sub.10)	85	€ . 380,00	€.32.300,00
Camera P.T. (sub. 18 ex sub.10)	20	€ . 300,00	€.6.000,00
Balcone	13	€ .100,00	€.1.300,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ . 40.000,00
Valore complessivo intero		€ . 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ . 40.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento P.T-1° con balcone		€ . 40.000,00	€ . 40.000,00

8. 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%)	€ . 6.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. //////////////
Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni :	€. 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. //////////////

Prezzo base d'asta del Lotto 2 :

Piena proprietà quota di 1/1 di appartamento P.T.1° sito in Casumaro di Cento via Bondenese 107, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini , certificazioni varie , nulla escluso in cifra tonda

(Stato " Libero") in cifra tonda

€. 30.000,00

Ferrara 03.05.2024

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati LOTTO 1 :

Allegati al rapporto di valutazione

- n. 15 fotografie
- n. 1 Planimetria scala 1:200

Allegati al fascicolo del rapporto di valutazione

- n. 3 mappe topografiche
- n. 1 mappa catastale
- n. 3 visure catastali Catasto Fabbricati
- n. 2 Planimetrie catastali
- n. 1 Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- Ricevuta variazione catastale del 29.02.2024
- Docfa per variazione catastale presentato Agenzia delle Entrate il 27.02.2024
- n. 2 visure mapp. 311 subb. 9-12 soppressi
- n. 2 planimetrie catastali mapp. 311 subb. 9 e 12 soppressi
- n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni superato dalla variazione 29.02.2024
- Rogito not. G. Bergonzi del 11.10.2004
- Rogito not. G. Bergonzi del 16.12.2004
- N. 4 note trascrizione atti dei rogiti Bergonzi
- n. 2 Certificati residenza ,stato famiglia
- Stralci di pratiche edilizie (vedi lotto 2)
- Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)

Allegati LOTTO 2 :

Allegati al rapporto di valutazione

- n. 11 fotografie
- n. 1 Planimetria scala 1:200

Allegati al fascicolo del rapporto di valutazione

- n. 3 mappe topografiche (vedi lotto 1)
- n. 1 mappa catastale (vedi lotto 1)
- n. 1 visura catastali Catasto Fabbricati
- n. 1 Planimetria catastale
- n. 1 Elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedi lotto 1)
- Ricevuta variazione catastale del 29.02.2024 (vedi lotto 1)
- Docfa per variazione catastale presentato Agenzia Entrate il 27.02.2024 (vedi lotto 1)
- n. 1 visura mapp. 311 sub.10 soppresso
- n. 1 Elaborato planimetrico/elenco subalterni superato dalla variazione 29.02.24 (vedi lotto 1)
- Rogito not. G. Bergonzi del 11.10.2004 (vedi lotto 1)
- Rogito not. G. Bergonzi del 16.12.2004 (vedi lotto 1)
- N. 4 note trascrizione rogiti Bergonzi (vedi lotto 1)
- n. 2 Certificati residenza ,stato famiglia (vedi lotto 1)
- Stralci di pratiche edilizie
- Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII - vedi lotto 1)