

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO "ALIGHIERI"**

contro: 

N° Gen. Rep. 26/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maura Cupellini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Andrea Bertazzini
Codice fiscale: BRTNDR68A26D548S
Partita IVA: 01293190383
Studio in: Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/680115
Fax: 0532/206471
Email: geom.bertazzini@libero.it
Pec: andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in Cento (FE)
Località/Frazione
Via Cola n. ●

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 economico [A3] sito in Via Cola n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ● Piena proprietà

Cod. Fiscale: ●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione: ● proprietà 1/1,

foglio 54, particella 428, subalterno 83, indirizzo VIA COLA ● categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, sup. catastale totale mq. 110, rendita € 635,24

Confini: a sud vano scala comune, a est e ovest spazio aereo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale non corrisponde correttamente allo stato attuale interno dell'unità immobiliare.

Regolarizzabile mediante pratica di variazione catastale con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano terzo di ampio complesso condominiale, contenente diverse unità residenziali e autorimesse, ubicato nel centro abitato di Cento, in zona prettamente residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: presenti tutti i servizi, attività varie, infrastrutture

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-artigianali/produttive-agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Bologna.

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: servizio bus m. 100

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla proprietaria (alla data della perizia)

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO "ALIGHIERI" contro [REDACTED]
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 01/02/2024 rep. n. 293, trascritto a Ferrara in data 28/02/2024 ai nn. 3655/2772;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevabili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

(COME DA INDICAZIONI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE AL LUGLIO 2024)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.500,00 circa.

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: €.13.934,76 (per spese ordinarie) + €. 616,00 (per spese derivanti da bilancio straordinario per lavori straordinari)

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale - [redacted] proprietà per 1/2 in comunione legale dal 04/11/1987 al 21/02/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. F. Tura, in data 04/11/1987 rep. n. 117275; trascritto a Ferrara, in data 01/12/1987, al part. 10803.

Titolare/Proprietario: [redacted] il 28/06/1927 per quota 6/9 - [redacted] - [redacted] per quota 1/9 - [redacted] 24/02/1965 per quota 1/9 dal 21/02/2010 al 14/10/2013 . In forza di dichiarazione di successione di [redacted] registrata a Cento, in data 23/07/2010, ai nn. 232/9990; trascritta a Ferrara, in data 03/01/2012, al part. 220.
E accettazione tacita dell'eredità trascritta a Ferrara il 16.10.2013 al part. 9785.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietà per 1/1 dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. D. Maglione, in data 14/10/2013 rep. n. 12537; trascritto a Ferrara, in data 16/10/2013, ai nn. 13882/9786.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 11.724/63

Intestazione: geom. Scheda Paolo e altri

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione

Presentazione in data 30/09/1963

Rilascio in data 27.04.1964

Abitabilità/agibilità a far data dal 29/11/1965 rilasciata il 25/10/1966 al n. di prot. 13239/1965

Numero pratica: n. 111 prot. 15818/85

Tipo pratica: autorizzazione edilizia in sanatoria
Per lavori: opere nelle parti comuni
Presentazione in data 20/12/1985
Rilascio in data 18/07/1988

Numero pratica: prot. 4982/86

Tipo pratica: comunicazione opere interne in sanatoria art. 48 L. 47/85
Presentazione in data 16/04/1986

Numero pratica n. 1642 prot. 7041/86

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: costruzione balconi e varianti nelle parti comuni
Presentazione in data 27/05/1986
Rilascio in data 28/01/1991
Abitabilità/agibilità in data 28/01/1991 al n. di prot. 1642 prot. 7041/86
Con integrazione protocollo n. 7041/86 del 12/01/1999.

Numero pratica n. 572/98 prot. 17730/98

Intestazione: Condominio Alighieri
Tipo pratica: Denuncia inizio attività
Per lavori: sistemazione rete fognante e asfaltatura
Presentazione in data 08/09/1998 al n. di prot. 572/98 prot. 17730/98

Numero pratica: 2022/181 prot. n. 10451 del 24/02/2022 e **successive varianti**

Intestazione: Fortini Luisa (Studio Mutina srl) Amministratore condominiale
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS
Per lavori: posa rivestimento termico a cappotto su facciate, isolamento termico estradosso copertura, sostit. caldaie e pompe di calore, infissi e avvolgibili, schermature solari
Presentazione in data 24/02/2022 al n. di prot. 2022/181 prot. n. 10451
Comunicazione fine dei lavori cilas con protocollo n. 8 del 02/01/2024.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla disposizione interna dell'appartamento con creazione dell'attuale vano ripostiglio mediante posa di tramezzatura, e apertura di porta interna di accesso al soggiorno; spostamento impiantistica di cucina dal vano cottura originario nel soggiorno.

Le difformità sono verosimilmente regolarizzabili mediante sanatoria edilizia con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Costi stimati e presunti di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 4.500,00

Oneri Totali stimati/presunti: € 4.500,00

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le difformità eventualmente non sanabili e la rimessa in pristino dello stato legittimo.

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

ma facciata ventilata condizioni: **buone**

NB: Risulta eseguito recentemente il cappotto isolante esterno (a pannelli) – Sistema facciata ventilata - sull'intero fabbricato condominiale.

Pareti interne	materiale: muratura e laterizi forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di marmo palladiana-ceramica-linoelum condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: scarse
Impianti: Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da verificare
Condizionamento/climatizzazione	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: convettori per climatizzazione estiva e invernale (pompa di calore) condizioni: da verificare conformità: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pompa di calore
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	vedi impianto riscaldamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'unità corrisponde alla rispettiva superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle pareti, considerando il balcone al 25%,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento p. 3	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
balcone	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		109,00		106,00

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

La stima di svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Cento, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione del bene, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalla descrizione, l'immobile è ubicato all'interno del centro abitato di Cento, ovvero in zona dotata di servizi e infrastrutture, posto in ampio fabbricato condominiale contenente numerose unità;

riporta una buona consistenza, in prevalenza un vetusto grado di finiture e dotazioni, e trovasi in mediocri condizioni di conservazione; richiede pertanto un generale intervento di rinnovo, manutenzione straordinaria e verifica complessiva dell'impiantistica.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico A/3, nella pertinente zona di ubicazione, in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra €. 700,00/mq. e €. 900,00/mq.; nel presente caso l'alloggio trovasi però in mediocri condizioni.

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 846,00/mq, il valore medio di €, 1.045,00/mq. e valore massimo di €. 1.243,00/mq.;

per le abitazioni in stabili di 2° fascia si indicano minimo di €. 562,00/mq, il valore medio di €, 657,00/mq. e valore massimo di €. 751,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nello stessa zona di Cento appartamenti in contesto condominiale proposti in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 1.000,00 e €. 1.400,00 al mq. (tuttavia in migliori condizioni di manutenzione/conservazione rispetto all'unità in oggetto).

Dal controllo di rogiti di compravendita si è riscontrato il trasferimento negli ultimi anni di unità residenziali poste nello stesso fabbricato condominiale, su una forbice di valori compresi tra €.

440,00 e €. 780,00 al mq.;

un elemento favorevole è rappresentato dai recenti lavori di miglioramento energetico eseguiti nel complesso immobiliare/condominiale.

Considerati gli aspetti di cui sopra, viste le condizioni generali del bene, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare corretto assegnare all'unità in esame una quotazione unitaria prudenziale pari a €. 560,00 al mq..

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, recenti rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento p. 3	105,00	€ 560,00	€ 58.800,00
balcone	1,00	€ 560,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.360,00
Valore corpo			€ 59.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.360,00

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 economico [A3]	106,00	€ 59.360,00	€ 59.360,00

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%) € 8.904,00

Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 4.500,00

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: € 45.956,00

che si arrotonda in €. 46.000,00.

L'Esperto alla stima
geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- N. 1 planimetria catastale;
- N. 1 planimetria stato attuale immobile;
- N. 20 fotografie;
- ulteriore documentazione in separato fascicolo.