

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **177/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/06/2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Lotto 002**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com



**Fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra e piano primo, con autorimessa al piano terra in corpo unico con l'abitazione e circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. [REDACTED]**

## Lotto: 001

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.

**Fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra e piano primo, con autorimessa al piano terra in corpo unico con l'abitazione e circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. [REDACTED]**

#### Quota e tipologia del diritto pignorato

**Quota di 1/1 della piena proprietà di**

FERRANTI Stefano nato a CENTO (FE) il 27/09/1964

Cod. Fiscale: FRRSFN64P27C469F

Residenza: Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. 11.

GOVONI Maria Pia nata a CENTO (FE) il 14/03/1937

Cod. Fiscale: GVNMRP37C54C469G

Residenza: Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. 11.

Eventuali comproprietari:

==.

#### Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di CENTO (C469) (FE):

Intestazione:

[REDACTED]  
Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

[REDACTED]  
Cod. Fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 della piena proprietà.

#### **Foglio 22 Particella 81 Subalterno [REDACTED]**

Via Mattazzola n. [REDACTED] Piano T - 1

Classamento:

Rendita: Euro 1.936,71

Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 12,5 vani

Dati di superficie: Totale: 354 mq. Totale escluse aree scoperte: 343 mq.

#### **Foglio 22 Particella 81 Subalterno [REDACTED]**

Via Mattazzola n. [REDACTED] Piano T

Classamento:



Rendita: Euro 82,63  
 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq  
 Dati di superficie: Totale: 20 mq

Confini in corpo unico: via Mattazzola, mapp. [redacted] mapp. [redacted] mapp. [redacted] mapp. [redacted] ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne e difformità nella distribuzione degli ambienti interni, con diverse disposizioni delle forature di alcune porte e finestre.

Si ritiene pertanto necessario presentare un aggiornamento della rappresentazione planimetrica dell'immobile in parola.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano pienamente conformi allo stato dei luoghi.

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 4.800,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che da verifiche espletate, parte dell'attuale area cortiliva utilizzata così come parzialmente recintata risulta sovrastante alla corte comune di cui al mapp. 82 sub. [redacted]

Si precisa altresì che l'area cortiliva esclusiva oggetto di pignoramento è quella sovrastante al sola mapp. [redacted], come indicata nell'allegato estratto di mappa catastale, e che parte dello stradello che attualmente è utilizzato per l'accesso all'autorimessa al piano terra in corpo unico con l'abitazione, come detto, è sovrastante alla corte comune dell'adiacente mapp. 82 sub. [redacted]

Si precisa quindi che per i motivi sopra esposti non è possibile l'accesso all'autorimessa sopra citata dall'area cortili così come pignorata.

Il tutto come meglio indicato nel pertinente capitolo relativo ai vincoli e oneri giuridici – altre limitazioni d'uso.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** agricola.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità dei debitori esecutati e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire



in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

#### 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:

==.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

Si precisa che l'abitazione pignorata insiste sul mappale 81 mentre parte dell'area cortiliva circostante allo stesso sul lato est è invece di pertinenza del mappale 82 sub 4 che rappresenta una corte comune di altro fabbricato (compreso l'accesso carrabile). Quindi sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di incombente derivante da tale circostanza, compreso ogni onere ed incombente derivante da ogni diritto da subire e/o da far valere nei confronti dei terzi confinanti.

Altresì si precisa che l'abitazione in parola e la relativa area circostante, di pertinenza del solo mappale 81, così come pignorato, oggi risulta interclusa poiché l'accesso da parte della pubblica via avviene dal mappale 169 (sempre della medesima proprietà ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare poiché ad oggi non risulta pignorato), e pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di incombente derivante da tale circostanza, compreso ogni onere ed incombente derivante da ogni diritto da subire e/o da far valere nei confronti dei terzi confinanti, derivante dalla interclusione del mappale 81 con sovrastante fabbricato rispetto la pubblica via.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

==.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento Immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

a favore di [REDACTED]



esecuzione immobiliare, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, oltre ad altri beni di cui al C.F. Comune di Cento (FE) foglio 22 mapp. sub. non oggetto del presente lotto

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

#### 4.3 Misure Penali

==.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** ==.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ==.

**Millesimi di proprietà:** ==.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non disponibili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario**

per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno  
oggi in forza di Denuncia di successione in morte del Sig.

Si precisa che la sopra indicata Denuncia di successione interessa gli immobili di cui al C.F. Comune di Cento (FE) foglio 22 mapp. sub. n. oggetto del presente lotto della presente esecuzione immobiliare, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

Si precisa inoltre che è presente accettazione espressa di eredità

per la quota  
di 1/2 della piena proprietà ciascuno

Si precisa che la sopra indicata accettazione espressa di eredità interessa gli immobili di cui al C.F. Comune di Cento (FE) foglio 22 mapp. 81 sub. n. di cui al C.T. Comune di Cento (FE) foglio 22 mapp. , oggetto del presente lotto della presente esecuzione immobiliare, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

**Titolare/Proprietario:** Sig.

in forza di atto di compravendita del



Notaio Ferrante Tura in data [REDACTED] trascritto a Ferrara in data [REDACTED]

Si precisa che con il sopra indicato atto il Sig. [REDACTED] acquista il terreno (mapp. [REDACTED] sul quale verrà successivamente edificato il fabbricato oggetto del presente lotto, oltre ad altro immobile (mapp. [REDACTED]) non oggetto del presente lotto.

Il tutto come meglio indicato nel sopra indicato atto allegato, anche in riferimento agli obblighi edificatori indicati che sono da intendersi a carico degli aventi causa.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche.

- Licenza di costruzione del 16/05/1972 prot. 4429 avente oggetto: Demolizione di fabbricato.
- Licenza di costruzione del 20/05/1972 prot. 4955 avente oggetto: Costruzione di fabbricato di civile abitazione.
- Autorizzazione di abitabilità del 08/10/1974 prot. 4955/72, registro n. 2416 avente oggetto: Autorizzazione di abitabilità.
- Denuncia di inizio attività edilizia del 21/12/1995 prot. 20737, Pratica edilizia n. 135 avente oggetto: Costruzione di recinzione in fabbricato di civile abitazione.

Si precisa che la Denuncia di inizio attività edilizia del 21/12/1995 prot. 20737, Pratica edilizia n. 135, riguarda la recinzione edificata sul mapp. 169 (sempre della medesima proprietà ma non oggetto di pertinenza della presente esecuzione immobiliare e che ad oggi non risultano pignorato), che permette l'accesso alla pubblica via al mapp. [REDACTED] così come pignorato, e che ad oggi risulta intercluso, il tutto come meglio indicato nel pertinente capitolo relativo alla descrizione.

Non si sono reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle lievi difformità dimensionali e delle difformità nella distribuzione dei vani interni, con diverse disposizioni delle forature di alcune porte e di alcune finestre.

Altresì non è indicata nelle pratiche edilizie reperite la recinzione oggi presente su parte dell'area cortiliva retrostante il fabbricato, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Altresì non sono inoltre indicate nelle pratiche edilizie reperite due autorimesse ed un piccolo ripostiglio posto sul prospetto nord-est della abitazione, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino e/o la regolarizzazione dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili, salvo diversa interpretazione degli Uffici Tecnici comunali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione e/o ripristino dei luoghi dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni



maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate ed indicate nella presente perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per quanto sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Comune di Cento così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

### Descrizione:

**Fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra e piano primo, con autorimessa al piano terra in corpo unico con l'abitazione e circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. ●**

di cui al punto A.

Fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra e piano primo, con autorimessa al piano terra in corpo unico con l'abitazione e circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. ●



Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura in latero-cemento, con copertura in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in rame.

Si precisa che l'accesso all'area cortiliva esclusiva lo si ha dalla via Mattazzola attraverso il confinante mapp. 169 (non oggetto della presente procedura esecutiva) attraverso cancello carrabile e cancello carrabile, entrambi in profili metallici. La recinzione a delimitazione del confine con la via Mattazzola è in muretto in c.a. sormontato da recinzione in profili metallici.

L'area cortiliva esclusiva è in parte pavimentata in mattonelle autobloccanti in parte in lastre di porfido di forma irregolare ed in parte adibita a giardino, ed è delimitata in parte da muretto in c.a. sormontato da recinzione in rete metallica montata su paletti metallici, con confini con l'adiacente mapp. 169 non materializzati.

Si precisa inoltre che nella zona posta più a nord-Est del mapp. 81 è presente una recinzione in rete metallica montata su paletti metallici, che delimita una zona del mapp. 81 stesso (la quale pertanto non ha parte dei confini materializzati con gli adiacenti mappali), per la quale non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Sull'area cortiliva esclusiva (zona nord-est del mapp. 81) sono presenti inoltre due autorimesse in struttura metallica e legno con copertura in lastre ondulate in fibrocemento, per le quali non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere, per la parte insistente sul mappale 81, ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Da verificare la presenza di eternit.

L'eventuale onere per la rimozione di eternit è a completo carico dell'eventuale aggiudicatario così come ogni eventuale rifiuto presente in sito.

E' presente inoltre un piccolo ripostiglio in struttura metallica e legno posto sul prospetto nord-est della abitazione, per il quale non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

(Vedi precisazioni nei capitoli conformità catastale e conformità edilizia)

Sull'area cortiliva esclusiva è presente inoltre un pozzo antistante il prospetto Nord-ovest del fabbricato.

Il fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra è composto da ingresso/disimpegno, vano scala, pranzo-soggiorno, sala da pranzo, cucina, studio, bagno, cantina accessibile anche dall'area cortiliva, oltre a centrale termica accessibile dall'area cortiliva esclusiva e dall'autorimessa.

E' presente inoltre un porticato antistante la zona ingresso ed una veranda antistante la sala da pranzo, entrambi antistanti il prospetto sud-ovest.

Al piano terra vi è inoltre autorimessa, accessibile dall'area cortiliva esclusiva e dall'abitazione.

Al piano primo è composto da vano scala, disimpegno, num. cinque camere, ripostiglio, disimpegno/antibagno, bagno, bagno attualmente utilizzato come ripostiglio.

Sono presenti inoltre num. due balconi/terrazze antistanti a num. due camere poste sul prospetto sud-ovest della abitazione.

La porta di ingresso è in alluminio e vetro.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate con in parte carta da parati, i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le porte di accesso alla cantina ed alla centrale termica sono in è in doghe di legno.

La porta di accesso alla cucina è in telaio di alluminio e vetro.

Le finestre sono in telaio di legno e vetro con serrande avvolgibili ed inferriate di sicurezza (al piano terra) sul lato esterno.



I pavimenti sono in parte in marmo ed in parte in piastrelle di ceramica con battiscopa in marmo dove presenti. Al piano primo il pavimento è in parte in parquet con battiscopa coordinati (camere).

Al piano primo una camera ha il pavimento al grezzo e pareti intonacate.

Il rivestimento del cucinotto è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

Il bagno al piano terra è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia e vasca).

Il bagno al piano primo è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Al piano primo vi è un bagno attualmente utilizzato come ripostiglio e privo di pavimento, con soffitti intonacati.

La scala ha i gradini in marmo con parapetto in profili metallici e corrimano in legno.

Il porticato, la veranda ed i balconi/terrazze hanno il pavimento in mattonelle in ceramica, i balconi/terrazze hanno il parapetto in profili metallici.

Da sopralluoghi successivi si è riscontrato che il tetto risulta quasi completamente danneggiato e sono presenti copiose infiltrazioni in corrispondenza del piano primo.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda è autonomo, con stufa e bollitore collocati nel vano centrale termica al piano terra.

Nel vano centrale termica è presente inoltre un lavandino ed uno scarico a pavimento.

I termosifoni sono in ghisa.

Gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte a vista, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'autorimessa al piano terra, in corpo unico con l'abitazione, è composta da unico vano.

L'accesso lo si ha dall'area cortiliva esclusiva attraverso portone in doghe di legno e dalla abitazione attraverso porta in legno tamburato.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Gli impianti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Si precisa che l'abitazione pignorata insiste sul mappale 81 mentre parte dell'area cortiliva circostante allo stesso sul lato est è invece di pertinenza del mappale 82 sub 4 che rappresenta una corte comune di altro fabbricato (compreso l'accesso carrabile).

Quindi sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di incombente derivante da tale circostanza, compreso ogni onere ed incombente derivante da ogni diritto da subire e/o da far valere nei confronti dei terzi confinanti.

Altresì si precisa che l'abitazione in parola e la relativa area circostante, di pertinenza del solo mappale 81, così come pignorato, oggi risulta interclusa poiché l'accesso da parte della pubblica via avviene dal mappale 169 (sempre della medesima proprietà ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare poiché ad oggi non risulta pignorato), e pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di incombente derivante da tale circostanza, compreso ogni onere ed incombente derivante da ogni diritto da subire e/o da far valere nei confronti dei terzi confinanti, derivante dalla interclusione del mappale 81 con sovrastante fabbricato rispetto la pubblica via.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione modesto (fatiscente con ammaloramenti al piano primo).

Il livello delle finiture è modesto.

#### Dati di consistenza.



- Abitazione al piano terra e piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 365,00.
  - Autorimessa al piano terra (\*), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 19,00.
  - Porticato e veranda al piano terra e balconi al piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 65,00.
  - Area cortiliva scoperta esclusiva circostante al fabbricato (riferita al mappale 81) (\*), con superficie complessiva di circa mq 1.100,00.
- (\*) vedi precisazioni in perizia.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e piano primo	sup reale lorda	365,00	1,00	365,00
Autorimessa al piano terra (*)	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
Porticato e veranda al piano terra e balconi al piano primo	sup reale lorda	65,00	1,00	incidenza compresa
Area cortiliva scoperta esclusiva circostante al fabbricato (riferita al mappale 81) (*)	sup reale lorda	1.100,00	1,00	incidenza compresa
		<b>1.549,00</b>		<b>384,00</b>

(\*) vedi precisazioni in perizia

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno



comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incumbente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia. In particolare i valori di stima espressi tengono conto della circostanza che l'abitazione pignorata insiste sul mappale 81 mentre parte dell'area cortiliva circostante allo stesso sul lato est è invece di pertinenza del mappale 82 sub 4 che rappresenta una corte comune di altro fabbricato (compreso l'accesso carrabile).

Quindi sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di incumbente derivante da tale circostanza, compreso ogni onere ed incumbente derivante da ogni diritto da subire e/o da far valere nei confronti dei terzi confinanti.

Altresì si precisa che l'abitazione in parola e la relativa area circostante, di pertinenza del solo mappale 81, così come pignorato, oggi risulta interclusa poiché l'accesso da parte della pubblica via avviene dal mappale 169 (sempre della medesima proprietà ma non oggetto della presente esecuzione immobiliare poiché ad oggi non risulta pignorato), e pertanto sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere di incumbente derivante da tale circostanza, compreso ogni onere ed incumbente derivante da ogni diritto da subire e/o da far valere nei confronti dei terzi confinanti, derivante dalla interclusione del mappale 81 con sovrastante fabbricato rispetto la pubblica via.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

## 8.3 Valutazione corpi:

**Fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra e piano primo, con autorimessa al piano terra in corpo unico con l'abitazione e circostante area cortiliva esclusiva, il tutto sito in Comune di Cento (FE), frazione Buonacompra, via Mattazzola c.n. 11.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione al piano terra e piano primo	365,00	€ 500,00	€ 182.500,00
Autorimessa al piano terra (*)	19,00	€ 200,00	€ 3.800,00
Porticato e veranda al piano terra e balconi al piano primo	incidenza compresa		incidenza compresa
Area cortiliva scoperta esclusiva circostante al fabbricato (riferita al mappale 81) (*) (*) vedi precisazioni in perizia	incidenza compresa		incidenza compresa



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 186.300,00
Valore corpo	€ 186.300,00
Valore Accessori	==
Valore complessivo intero	€ 186.300,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà	€ 186.300,00

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda in mq.</b>	<b>Valore intero medio ponderale in €.</b>	<b>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</b>
A	Abitazione al piano terra e piano primo Autorimessa al piano terra (*) Porticato e veranda al piano terra e balconi al piano primo Area cortiliva scoperta esclusiva circostante al fabbricato (riferita al mappale 81) (*)	384,00	€ 186.300,00	€ 186.300,00

(\*) vedi precisazioni in perizia

#### 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% )	€ 27.945,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-355,00 €

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 158.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

#### Allegati

##### Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,



- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 16/05/2024

L'Esperto alla stima

**Geometra Michele Cervellati**

