
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **87/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina Guelfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



Beni in **Bondeno (FE)**
Località/Frazione
Via del Carmine 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.

Abitazione di tipo popolare [A4] con proservizio siti in Via del Carmine n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bondeno:

Intestazione: [REDACTED] proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] graffato a particella [REDACTED], indirizzo VIA BORGO CARMINE n. [REDACTED], piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 98, rendita € 267,01

Confini abitazione: a [REDACTED]

confini proservizio: a [REDACTED]

Compete all'immobile la proporzionale comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 del C.C. e comunque secondo i rogiti di provenienza; in particolare sulla corte comune identificata al fg. [REDACTED], e su corsello di accesso e w.c. comuni fg. [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dall'elaborato planimetrico in atti di Agenzia Entrate.

Compete inoltre il diritto allo stradello comune identificato al Catasto Terreni fg. [REDACTED]

[REDACTED]

Conformità catastale:

riguardo alla specifica individuazione dell'unità residenziale pignorata non si rilevano difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

NB: Si evidenzia che sull'area comune mapp. [REDACTED] risulta da tempo edificato un fabbricato adibito a garage (con n. 7 unità) che non figura denunciato al catasto e non risulta inserito nella mappa catastale.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia, oltre agli oneri e spese dell'eventuale aggiornamento catastale (per quota parte) che dovesse rendersi necessario in futuro, nulla escluso.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione inserita in più ampio fabbricato di vecchia costruzione contenente altre unità, con pro-servizio esclusivo in corpo separato nella corte comune, il tutto sito a Bondeno in via del Carmine n. [REDACTED] in zona semi-periferica, attigua ad area agricola e nelle adiacenze del fiume Panaro.

Caratteristiche zona: periferica 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: tutti i servizi, attività, infrastrutture.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-artigianali-agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio bus m. 500, ferrovia km. 2 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Ipoteca volontaria attiva contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 132.000,00; Importo capitale: € 66.000,00 ; A rogito di Not. [REDACTED] in data 27/10/2005 rep. 1939/408; Iscritta a Ferrara in data 08/11/2005 ai nn. 25283/6899

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI FERRARA in data 22/05/2024 rep. 1575, trascritto a Ferrara in data 04/07/2024 ai nn. 12721/9688;



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: //

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: //

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

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

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà **proprietario/i da ante ventennio** fino al **24/03/1995**.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/2 - [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 dal 24/03/1995 al 08/12/2004.

In forza di denuncia di successione di [REDACTED] registrata a Ferrara, in data 10/03/1998, ai n. 75 vol. 1006; trascritta a Ferrara, in data 28/03/1998, ai nn. 3923/2917.

E denuncia di successione integrativa registrata a Ferrara il 27.09.2005 n. 87 vol. 1222, trascritta a Ferrara il 18.12.2006 al part. 21494.

Accettazione tacita di eredità con atto Not. [REDACTED] del 27.10.2005 rep. 1938/407 trascritto a Ferrara il 08.11.2005 ai nn. 25280/13122.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 08/12/2004 al 27/10/2005.

In forza di Denuncia di successione [REDACTED]; registrata a Ferrara, in data 27/09/2005, ai n. 88 vol. 1222; trascritta a Ferrara, in data 04/03/2006, ai nn. 5917/3430.

E accettazione tacita di eredità con atto Not. [REDACTED] del 27.10.2005 rep. 1938/407 trascritto a Ferrara il 08.11.2005 ai nn. 25281/13123.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 27/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. [REDACTED], in data 27/10/2005, rep. 1938/407; trascritto a Ferrara, in data 08/11/2005, ai nn. 25282/13124.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 353 prot. 3786 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione esecuzione opere interne art. 48 L. 47/85

Per lavori: creazione bagno e sgombero

Presentazione in data 01/03/1986 al n. di prot. 3786

Numero pratica: 10323/15771 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione garage

Presentazione in data 22/08/1986 al n. di prot. 10323/15771

Rilascio in data 27/04/1995

Abitabilità/agibilità in data 27/04/1995 al n. di prot. 9539

NB: Il presente garage è stato in seguito demolito.

Numero pratica: 6843/3760 del 1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di bassocomodo

Presentazione in data 01/03/1986 al n. di prot. 6843/3760

Rilascio in data 14/01/1991

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1991 al n. di prot. 6927

Numero pratica: 240/139 del 1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione scala interna

Presentazione in data 13/10/1992 al n. di prot. 240/139

Rilascio in data 25/11/1992

Numero pratica: 184/100 del 1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione garage esistenti e costruzione n. 8 garage

Presentazione in data 29/09/1998 al n. di prot. 184/100

Rilascio in data 18/12/1998

Comunicazione di inizio lavori depositata il 12.02.1999.

Non risulta rilasciato l'eventuale certificato di agibilità.



Numero pratica: 29 prot. 7855 del 2014
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: CILA a sanatoria
 Per lavori: manutenzione straordinaria - opere interne
 Presentazione in data 20/03/2014 al n. di prot. 7855

Numero pratica: MUDE N. 273 ORD. 29 DEL 2014 (080380030000029490-2014) - PROT. 173838-2015
 Intestazione: ██████████
 Per lavori a seguito del sisma dell'anno 2012, in particolare il ripristino di lesioni, ripristino del solaio del secondo livello e realizzazione di nuovo tavolato, demolizione completa del solaio di copertura e rifacimento dello stesso, e intervento su murature
 Dichiarazione di fine lavori in data 30/12/2016 e attestazione di regolare esecuzione opere da parte del tecnico in data 05.07.2027.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4] con proservizio

Con specifico riferimento all'unità immobiliare pignorata non si rilevano sostanziali difformità, salvo alcune lievi modifiche dimensionali verosimilmente assimilabili alle *tolleranze costruttive* ai sensi art. 19bis LR. 23/2004.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] con proservizio** di cui al punto A

Trattasi di un'abitazione inserita in più ampio fabbricato di vecchia costruzione contenente altre unità, sviluppata su tre piani, completa di proservizio esterno esclusivo in corpo separato nella corte comune, il tutto sito a Bondeno in via del Carmine n. ██████, in zona semi-periferica, adiacente ad aree agricole e al fiume Panaro.

L'edificio abitativo principale è strutturalmente realizzato con pareti in muratura, solai e tetto a falde ad orditura di legno, con manto di copertura in tegole laterizie; il corpo accessorio è costituito da struttura in muratura e tetto a falde in legno e tavelloni, con manto di coppi, in cattivo stato conservativo.

L'abitazione è composta al p. terra da piccolo ingresso, pranzo-soggiorno, bagno, vano con zona lavello-cottura e scala d'accesso, al p. primo da disimpegno su vano scala e una camera da letto, al p. secondo da disimpegno, ripostiglio e camera da letto (questi ultimi raggiungibili mediante una ripida scala di legno); il proservizio esterno è rappresentato da un vano cantina.

NB: Si rammenta che sull'area comune mapp. ██████ risulta da tempo edificato un fabbricato adibito a garage (attualmente composto da n. 7 unità), a seguito di autorizzazione edilizia n.184/100 del 1998 per la costruzione di n. 8 autorimesse (indicata sopra), rilasciata dal Comune di Bondeno a diversi comproprietari tra cui il sig. ██████, ovvero il dante causa dell'esecutato sig. ██████; tale fabbricato non figura denunciato al catasto e non risulta inserito nella mappa catastale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari: Nessuno



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia e parte in esterno con canaletta in pvc** tensione: **220V** condizioni: **datato** conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **tubazioni a vista e sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **da verificare**
Il bagno è completo dei sanitari, ma datato e da rinnovare; al suo interno trovasi un boiler elettrico per produzione acqua calda.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termoconvettori** condizioni: **datati-da verificare** conformità: **da verificare**

Caratteristiche descrittive proservizio esclusivo:

Trattasi di un vano cantina-ripostiglio inserito in più ampio fabbricato contenente altri simili locali, realizzato con strutture verticali in muratura, e tetto a falde in legno e tavelloni laterizi, con manto di coppi; Il locale presenta altezza interna di ml. 3.35-3.95 e superficie calpestabile di mq. 14,50 circa, oltre a un parziale soppalco di legno; riporta vecchia pavimentazione di mattoni e cemento, pareti con intonaco ormai degradato, infissi di legno e pressochè privo di impianti; il tutto trovasi in cattivo stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con convettori a gas
Stato impianto	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza degli immobili corrisponde alla rispettiva superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle pareti, considerando il proservizio esterno al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
proservizio-cantina esterna	sup reale lorda	16,00	0,25	4,00
		106,00		94,00

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

La stima si svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Bondeno, 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 ai margini dell'abitato di Bondeno, attiguo a zone agricole e al fiume Panaro, posto in un fabbricato di vecchia costruzione; riporta una discreta consistenza, un grado di finitura e dotazioni in prevalenza datate e inadeguate, e trovasi in scadenti condizioni di manutenzione/conservazione, fatti salvi gli interventi strutturali eseguiti a seguito del sisma del 2012 (su tetto, solaio del secondo piano e in parte le murature).

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 €. 570,00/mq. e €. 760,00/mq., evidenziato tuttavia che l'unità in oggetto è di *tipo popolare* e in scadente stato conservativo.

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di 2^a fascia si indicano il valore minimo di €. 554,00/mq, il valore medio di €. 625,00/mq. e valore massimo di €. 697,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nella stessa zona di Bondeno abitazioni in migliori condizioni proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 550,00 e €. 700,00 al mq., e ciò a testimonianza di un mercato basato valori di compravendita generalmente ridotti.

Dal controllo dei rogiti di compravendita, si sono riscontrati trasferimenti di unità residenziali con garage/proservizi posti nelle adiacenze di via del Carmine (tra il 2020 e 2024), su una forbice di valori compresi tra €. 350,00 e €. 720,00 al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, viste le condizioni generali e le caratteristiche del bene, nonché 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 contenuta, ovvero pari a €. 450,00 al mq..

8.2 Fonti di informazione:

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



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4] con proservizio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	90,00	€ 450,00	€ 40.500,00
proservizio-cantina esterna	4,00	€ 450,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.300,00
Valore corpo			€ 42.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.300,00

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 popolare [A4] e proservizio	94,00	€ 42.300,00	€ 42.300,00

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%)	€ 6.345,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	€ 35.955,00
---	-------------

che si arrotonda in €. 36.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

Ferrara, lì 22.10.2024

Allegati:

- n. 1 planimetria catastale;
- n. 24 fotografie;
- altra documentazione in separato fascicolo.

