
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **75/2024**
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 **Poggio Renatico (FE)**
Località/Frazione
Via L. Testi 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 civile [A2] con garage e posto auto, siti in Via L. Testi 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 Poggio Renatico:

Intestazione: [REDACTED], Proprietà 1/1,
foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterni [REDACTED] graffati, indirizzo VIA LEOPOLDO TESTI n. [REDACTED]
piano T, categoria A/2, classe U, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 53, rendita
€ 333,11 (abitazione con corti)

foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni [REDACTED] graffati, indirizzo VIA SEGADIZZO n. [REDACTED], piano T,
categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 20, rendita € 50,04
(garage con portico)

Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo VIA SEGADIZZO n. [REDACTED], piano T, categoria
C/6, classe 1, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 11, rendita € 26,03 (posto au-
to)

Confini abitazione: [REDACTED]
[REDACTED]

Confini garage: [REDACTED]
[REDACTED]

Confini posto auto: [REDACTED]
[REDACTED]

Compete agli immobili la comproprietà pro-quota di tutto ciò e quanto è comune negli edifici
in condominio per destinazione o per legge ai sensi dell'art. 1117 cod. Civ. e comunque secon-
do quanto indicato nel rogito di provenienza, in particolare, la particella [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale del garage non corrisponde del tutto correttamente allo stato attuale del medesimo.

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):

Abitazione con corti esclusive, garage e posto auto scoperto, inseriti in complesso edilizio-residenziale ultimato nell'anno 2007, il tutto sito a Poggio Renatico (FE), in via L. Testi n. [REDACTED] e via Segadizzo (per accesso al garage e posto auto), ubicato in zona prettamente residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti i servizi, attività, infrastrutture.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-artigianali-agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria m. 500, Servizio bus m. 300

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 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.000,00 ; A rogito di Not. [REDACTED] data 25/07/2007 rep. 25273; Iscritta a Ferrara in data 08/08/2007 ai nn. 21376/4656

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 250.202,84; Importo capitale: € 125.101,42 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 04/02/2019 rep. 1617; Iscritta a Ferrara in data 05/02/2019 ai nn. 1932/244

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI FERRARA in data 16/05/2024 rep. 1158, trascritto a Ferrara in data 05/06/2024 ai nn. 10450/7984;

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 indicate dall'Amministratore condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 550,00 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: €. 265,00 circa

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ piena proprietà dal 12/11/2003 al 13/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. ██████████, in data 12/11/2003, rep. 21213; trascritto a Ferrara, in data 01/12/2003, ai nn. 24768/14955.

Titolare/Proprietario: ██████████ piena proprietà dal 13/07/2005 al 25/07/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. ██████████, in data 13/07/2005 rep.. 16974; trascritto a Ferrara, in data 04/08/2005, ai nn. 18492/10137.

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 25/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. ██████████, in data 25/07/2007 rep. 25272/6839; trascritto a Ferrara, in data 08/08/2007, ai nn. 21375/12448.

NB: nel presente rogito si riportano le seguenti servitù e condizioni:

- servitù gravante la particella ██████████, dalla quale si è originato la particella ██████████ a favore di ██████████ ██████████, trascritta a Ferrara il 7 marzo 2002 al part. 2.988;
- servitù di distanza gravante sempre la particella ██████████ a favore del signor ██████████ trascritta a Ferrara il 9 febbraio 2001 al part. 1.606;
- con la precisazione che la parte acquirente dichiara di essere edotta e di accettare espressamente tutti i vincoli ed obblighi contenuti nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Poggio Renatico in data 10 giugno 2004 con atto del ██████████ rep. n. 21.899, trascritto a Ferrara il 23 giugno 2004 al part. 8.008, in quanto trasmissibili alla parte acquirente ed inerenti all'immobile in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PC61/05
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Permesso di costruire
 Per lavori: costruzione edificio residenziale plurifamiliare
 Presentazione in data 25/07/2005 al n. di prot. 9710
 Rilascio in data 25/08/2005 al n. di prot. PC61/05 prot. 9710

Numero pratica: 5637/07
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: D.I.A. per varianti minori in corso d'opera
 Presentazione in data 11/05/2007 al n. di prot. 5637
 Abitabilità/agibilità in data 31/08/2007 al n. di prot. AB48/07 - 10020

Numero pratica: 64/2009
 Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Denuncia inizio attività
 Per lavori: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 09/07/2009 al n. di prot. 64
 Con comunicazione di fine lavori e dichiaraz. di conformità depositate il 01.06.2012 prot. 5070-5071.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2] con garage e posto auto**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

tamponamento della porta interna di collegamento del garage con il corridoio condominiale e modifica ampliamento della porta interna tra il soggiorno e il disimpegno dell'alloggio.

Regolarizzabili mediante sanatoria edilizia con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile;

rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per l'eliminazione delle difformità eventualmente non sanabili e la rimessa in pristino dello stato legittimo.

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

Oneri Totali presunti/stimati: € **4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] con garage e posto auto** di cui al punto **A**

Trattasi di un'abitazione posta al piano terra di un più ampio complesso residenziale (di complessive dieci unità abitative+garage) con corti esclusive antistante e retrostante, completa di garage e posto auto scoperto esclusivi.

Il fabbricato è stato ultimato nell'anno 2007, si dispone su tre piani, eseguito in prevalenza con strutture murarie di laterizio, solai in laterocemento e tetto ad orditura in legno.

L'unità residenziale ha l'accesso principale da via L. Testi mediante un corsello centrale comune, e si compone di modesta area esclusiva antistante, soggiorno con zona cottura, disimpegno, una camera da letto e bagno, oltre alla seconda area scoperta posteriore esclusiva accessibile dalla stanza da letto;

il garage ha accesso carrabile da area comune in fregio alla via Segadizzo, composto da un vano pressoché rettangolare e antistante piccolo portico pertinenziale; ugualmente il posto auto scoperto esclusivo è accessibile da detta area su via Segadizzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **124,00 (comprese le corti)**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile appare in prevalenza in normali condizioni di conservazione, salvo i correnti interventi di manutenzione.



Caratteristiche descrittive abitazione:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: non rilevabili
Fondazioni	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura e c.a. condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno mordenzato/lucidato e vetrocamera protezione parziale: scuri materiale protezione: legno mordenzato e lucidato condizioni: discrete Sono inoltre presenti cancelli metallici nelle porte-finestre.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato lucidato condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabile
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
Pareti interne	materiale: muratura e laterizi forati rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: parzialmente scadenti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da verificare
Condizionamento	condizioni: sola predisposizione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare



Gas

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

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni metalplastiche** condizioni: **non verificabile** conformità: **da verificare**
Il bagno è dotato di tutti i sanitari (lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia con relativo box), in accettabili condizioni.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio verniciato** condizioni: **normali** conformità: **da verificare**

Caratteristiche descrittive garage e posto auto:

Il garage è rappresentato da un vano di forma essenzialmente rettangolare (con piccolo disimpegno di collegamento a corsello comune la cui porta è attualmente tamponata), avente altezza interna di ml. 2,40 circa, con pareti e soffitto intonacati/tinteggiati, pavimentazione di ceramica, porta d'accesso di tipo basculante, impianto elettrico sottotraccia e attacco per lavatrice; l'accesso con l'autoveicolo avviene dal fronte su via Segadizzo.

Il posto auto scoperto trovasi all'interno della corte in fregio alla via Segadizzo, presenta pavimentazione in mattonelle autobloccanti (compreso tra altri due stalli), e superficie catastale di mq. 12,00.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Depositata presso SUE Comune Poggio Renatico (non rilevabili eventuali modifiche all'impianto)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	Depositata presso SUE Comune Poggio Renatico (non rilevabili eventuali modifiche all'impianto)

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI - sola predisposizione
Note	sola predisposizione



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza degli immobili corrisponde alla rispettiva superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle pareti, considerando il garage al 50%, il posto auto scoperto al 40%, i portici al 25% e le corti esclusive al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
portico abitazione	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
corti esclusive	sup reale lorda - circa	39,00	0,10	3,90
garage	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
portico garage	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
posto auto scoperto	sup reale lorda	12,00	0,40	4,80
		124,00		65,95

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 Poggio Renatico, 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 Poggio Renatico, in zona residenziale, dotata di servizi e infrastrutture, posto in complesso edilizio plurifamiliare di costruzione relativamente recente (anno 2007);

riporta una discreta consistenza, un grado di finitura e dotazioni di tipo medio/economico e trovasi prevalentemente in normali condizioni, fatti salvi gli interventi di manutenzione e verifica dell'impiantistica.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile A/2, nella pertinente zona di ubicazione, in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra € 1.000,00/mq. e € 1.300,00/mq.

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di € 896,00/mq, il valore medio di €, 1.105,00/mq. e valore massimo di €. 1.313,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nello stessa zona di Poggio Renatico abitazioni con garage e corti in contesto plurifamiliare e/o semi-indipendente proposti in vendita al prezzo unitario compreso tra € 1.650,00 e € 2.200,00 al mq. (tuttavia di recente ristrutturazione o nuova costruzione).

Dal controllo di rogiti di compravendita si è riscontrato il trasferimento negli ultimi anni di unità residenziali con garage, poste nelle adiacenze, su un'ampia forbice di valori compresi tra € 1.050,00 e € 2.400,00 al mq. (in normali condizioni e di nuova costruzione/ristrutturazione)

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 pari a € 1.250,00 al mq..



8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con garage e posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.735,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	46,00	€ 1.300,00	€ 59.800,00
portico abitazione	1,50	€ 1.300,00	€ 1.950,00
corti esclusive	3,90	€ 1.300,00	€ 5.070,00
garage	9,00	€ 1.300,00	€ 11.700,00
portico garage	0,75	€ 1.300,00	€ 975,00
posto auto scoperto	4,80	€ 1.300,00	€ 6.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.735,00
Valore corpo			€ 85.735,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.735,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.735,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile-garage-posto auto	65,95	€ 85.735,00	€ 85.735,00

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%) € 12.860,25

Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e/o 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: € 68.374,75

che si arrotonda in € 68.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini



Ferrara, lì 15.10.2024

Allegati:

- n. 3 planimetrie catastali;
- n. 20 fotografie;
- altra documentazione in separato fascicolo.

