
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **118/2023**
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 Pieve Di Cento (BO)

Località/Frazione

Via 2 Agosto 1980 [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 economico [A3] con garage, siti in Via 2 Agosto 1980 [REDACTED]****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]
[REDACTED]**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione [REDACTED]
[REDACTED]**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve di Cento:****Intestazione:** [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] Proprieta'
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED][REDACTED] indirizzo VIA 2 AGOSTO 1980 [REDACTED] piano T-1, categoria
A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 71, rendita € 348,61[REDACTED], indirizzo VIA 2 AGOSTO 1980 [REDACTED] piano T, categoria
C/6, classe 4, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, rendita € 74,37.Confini appartamento: [REDACTED]
[REDACTED]Confini garage: a [REDACTED]
[REDACTED]Compete agli immobili la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, desti-
nazione o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato, e comunque secondo quan-
to risulta dal rogito di provenienza; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]Conformità catastale: non si rilevano difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano primo completo di garage esclusivo al p. terra, inseriti in fabbricato condominiale edificato nel 2009, sito a Pieve di Cento (BO), in via Agosto 1980 [REDACTED] ubicati in zona semicentrale, 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, Bologna, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio bus m. 300

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori

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:

- Convenzione edilizia a favore di COMUNE DI PIEVE DI CENTO contro [REDACTED]; A rogito di [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED]; trattasi di convenzione per l'attuazione di "Progetto Unitario" stipulata dalla società costruttrice.

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: € 252.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; A rogito di [REDACTED] in data 04/12/2006 rep. 74717; Iscritta a Ferrara in data 12/12/2006 ai nn. 33647/6928



- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca); Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; A rogito di [REDACTED] in data 11/05/2010 rep. 25398; Iscritta a Ferrara in data 20/05/2010 ai nn. 10008/2339

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 7.000,00; Importo capitale: € 3.057,49 ; A rogito di Giudice di Pace di Bologna in data 18/10/2018 rep. 3517; Iscritta a Ferrara in data 13/03/2019 ai nn. 4232/661

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 52.160,10; Importo capitale: € 26.080,05 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 07/02/2020 rep. 4127; Iscritta a Ferrara in data 07/02/2020 ai nn. 2284/300

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 18/09/2023 rep. 2439, trascritto a Ferrara in data 13/10/2023 ai nn. 18706/14171;

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 comunicato dall'Amministratore condominiale):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 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: €. 510,00 circa.

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 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: [REDACTED] dal 29/12/2003 al 04/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Giorgi, in data 29/12/2003 rep. 62483; trascritto a Ferrara, in data 31/12/2003, al part. 16567.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni dal 04/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. [REDACTED], in data 04/12/2006 rep. 74716/13186; trascritto a Ferrara, in data 12/12/2006, al part. 21017.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione parziale di edifici esistenti e recupero area di sedime zona F5 – Progetto Unitario Lett. “A” via Prov. S. Pietro-Via Grandi

Presentazione in data 26/01/2004 al n. di prot. 474

Rilascio in data 23/03/2004

Numero pratica: 26/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Progetto Unitario - realizzazione lotto 3 - edificio "C" e "F" per complessivi n. 19 alloggi

Presentazione in data 21/04/2005 al n. di prot. 2477

Rilascio in data 29/06/2005

Numero pratica: C G 643 - PROT. 5535

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variante in corso d'opera

Presentazione in data 26/09/2006 al n. di prot. 5535

Richiesta conformità edilizia/agibilità presentata in data 04/08/2009 al n. di prot. 4965/63

La conformità edilizia si deve intendere costituita per “silenzio-assenso” sulla base delle dichiarazioni del tecnico/progettista.

Si precisa che il fabbricato odierno deriva da un pre-esistente complesso immobiliare eseguito in forza di Licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pieve di Cento in data 22 marzo 1966 prot.n. 722 e successivo ampliamento realizzato in forza di licenza edilizia del 16 marzo 1971 prot.n. 659; inoltre sono state eseguite opere per le quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 62/89 in data 22 dicembre 1989 prot.n. 5986.



Strutture verticali materiale: **c.a. e muratura** condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno mordenzato/lucidato e vetrocamera** protezione: **scuri** materiale protezione: **legno mordenzato e lucidato** condizioni: **normali**

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** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: tinteggiatura in parte scadente

Pareti interne materiale: **muratura e laterizi forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **normali**
Si rilevano parziali manifestazioni di muffe nel soggiorno

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **portoncino blindato anta singola battente** condizioni: **discrete**

Rivestimento ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **normali** conformità: **rispettoso delle vigenti normative, salvo verifiche**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **normali** conformità: **da verificare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **normali** conformità: **da verificare**

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



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **normali** conformità: **rispettoso delle vigenti normative, salvo verifiche**

Il bagno è completo di tutti i sanitari (lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia) in discrete condizioni.

Termico

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

Caratteristiche descrittive garage:

Il garage è rappresentato da un vano di pianta rettangolare, avente altezza interna di ml. 2,80 circa, con pareti e soffitto intonacati/tinteggiati, pavimentazione di ceramica, porta d'accesso di tipo basculante in lamiera verniciata; è dotato di impianto elettrico e impianto idrico.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI – depositata presso SUE Comune di Pieve di Cento

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	SI – depositata presso SUE Comune di Pieve di Cento

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI – depositata presso SUE Comune di Pieve di Cento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza degli immobili corrisponde alla rispettiva superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle pareti, considerando le logge al 30% e il garage al 50%.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	66,00	1,00	66,00
logge appartamento	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80
garage	sup reale lorda	16,00	0,50	8,00
		98,00		78,80

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 Pieve di 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 Pieve di Cento, in zona residenziale, dotata di servizi e infrastrutture, posto in complesso condominiale di costruzione relativamente recente (anno 2009);

riporta una buona consistenza, un grado di finitura e dotazioni di tipo medio/economico e trovasi prevalentemente in normali/discrete condizioni, fatti salvi gli interventi di manutenzione e eventuale verifica 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 €. 1.000,00/mq. e €. 1.600,00/mq.

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano il valore minimo di €. 1.370,00/mq, il valore medio di €. 1.571,00/mq. e valore massimo di €. 1.772,00/mq..

Sentiti gli operatori immobiliari di Pieve di Cento, si è riscontrato che immobili simili in fabbricati condominiali posti nella stessa ubicazione e/o adiacenze, di analoga consistenza e generali condizioni, presentano un buon grado di appetibilità commerciale, e agli stessi viene attribuito un valore medio unitario compreso tra €. 1.400,00 e €. 1.600,00 al mq..

Dal controllo dei rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento nell'anno 2022 di appartamento e garage posti nello stesso fabbricato al prezzo unitario di circa €. 1.470,00/mq.; tra il 2019 e 2022 nei fabbricati condominiali posti nelle immediate adiacenze si rilevano compravendite fissate su valori unitari compresi tra €. 1.200,00 e €. 1.770,00 circa 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 pari a €. 1.500,00 al mq..

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Pieve 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] con garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	66,00	€ 1.500,00	€ 99.000,00
logge appartamento	4,80	€ 1.500,00	€ 7.200,00
garage	8,00	€ 1.500,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.200,00
Valore corpo			€ 118.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.200,00

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] e garage	78,80	€ 118.200,00	€ 118.200,00

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%)	€ 17.730,00
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:	€ 100.470,00
---	--------------

che si arrotonda in €. 100.500,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

Ferrara, lì 21.10.2024

Allegati:

- n. 2 planimetrie catastali;
- n. 18 fotografie;
- altra documentazione in separato fascicolo.

