
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **37/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

Custode Giudiziario: **Dott.ssa IOLANDA CARNEVALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO
abitazione con garage

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
Recapito telefonico: 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, interno
[REDACTED] Comune di Cento, categoria A/3, classe 2^a, consistenza vani 5,00 di Superficie
Totale 82 mq, rendita Euro 529,37

Categoria: Autorimessa [C6]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, piano terra,
Comune di Cento, categoria C/6, classe 3^a, consistenza mq.13, superficie Totale 16 mq, rendi-
ta Euro 67,14

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Oltre il creditore procedente, risulta l'intervento dell'Agenzia delle entrate - Riscossione

5. Comproprietari

Beni: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Corpo: A

Comproprietari: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Col [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cola [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO - abitazione con garage

Valore complessivo intero: € 85.000,00



Beni in Comune di Cento (FE)
Via Cola [REDACTED]

Lotto: UNICO - abitazione con garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] con autorimessa [C6] in Comune di Cento Via Cola n°3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – piena proprietà

[REDACTED] - Stato Civile: in regime di separazione dei beni

Comproprietari: nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati

Comune di CENTO (C469) (FE) – Foglio 54

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni,

- **Particella 428 sub.102**, abitazione all'interno [REDACTED]°, categoria A/3, classe 2^, consistenza vani 5,00, superficie Totale 82 mq, rendita Euro 529,37

Derivante da: VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/01/2006

Pratica n. [REDACTED] in atti dal 03/01/2006 (n. [REDACTED])

- **Particella 428 sub.13**, autorimessa al piano terra, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq.13, superficie Totale 16 mq, rendita Euro 67,14

Derivante da: presentazione planimetria in data di 19/08/1966, prot. n. [REDACTED]

Confini alloggio: affaccio sulla corte comune su tre lati, ragioni di altri alloggi e vano scala ascendente comuni, salvo altri.

Confini autorimessa: ragioni di altri garage, parti comuni e affaccio sulla corte comune prospiciente la Via Cola, salvo altri.

L'aggiudicazione comprende i proporzionali diritti di condominio, la quota di comproprietà, diritti sulle cose comuni del fabbricato del quale è parte (articolo 1117 del codice civile) quali risultanti dalla legge, dalle provenienze, regolamenti e anche dal possesso dei 4 precedenti titolari. In particolare è compresa nell'aggiudicazione la quota di 13,45/1000 (tredici virgola quarantacinque millesimi) sulle parti comuni del fabbricato, così come indicate nell'atto notaio Forte del 01/08/2006 rep. 39636.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali, fatta eccezione per la presenza di un serramento a chiusura parziale del balcone pertinenziale.



La rappresentazione grafica delle schede planimetriche agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, appare conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 26/07/2024, fatta eccezione per la presenza dell'infitto sopra menzionato che determina una diversa funzionalità della superficie non dichiarata.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona semicentrale della località di Cento [REDACTED], nelle vicinanze del centro storico. La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili, data l'ubicazione prossima alle principali reti stradali urbane. Si tratta di un contesto condominiale di sette piani fuori terra, dotato di impianto ascensore, in quartiere residenziale ben servito da attività commerciali e di servizio di vario genere, nonché dotato di tutte le principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, gas metano, pubblica fognatura, linea telefonica e fibra.

Caratteristiche zona: centrale 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: negozi al dettaglio, farmacia, centro commerciale, servizi scolastici, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Bologna a km 32, Ferrara a km 38.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico extraurbano TPER

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome dell'esecutato, non risultano registrate locazioni riguardanti l'immobile in esame.

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]

con sede i [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED]

sopra generalizzato, derivante da [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 13/07/2021 al Gen. 12837 Part. 1856



gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 54 Particella 428 subalterno 102 (abitazione) e sub.13 (autorimessa).

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED] con sede in Cento Codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] opera generalizzato, derivante da [REDACTED] del TRIBUNALE DI FERRARA, **Trascritto a Ferrara in data 25/03/2024 ai nn. Gen.5416 Part.4106;** gravante sulla piena proprietà dei beni immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 54 Particella 428 subalterno 102 (abitazione) e sub. 13 (autorimessa).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti. Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 16/07/2024.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione del [REDACTED] C. [REDACTED]

303 (www.studiomutina.com) ha comunicato che dagli ultimi bilanci consuntivi dal 2021 al 2024 risultano scadute rate a carico dell'esecutato per un importo totale di € 7.392,21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.392,21

Millesimi di proprietà: rif. quanto riportato nell'atto di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: rif. Certificato allegato all'atto di proprietà

Indice di prestazione energetica: rif. Certificato allegato all'atto di proprietà

Note Indice di prestazione energetica: rif. Certificato allegato all'atto di proprietà

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] attuale proprietario dal 07.07.2021 per il diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto Riziero Corrado Ruopolo, Notaio in Cento, del 07.07.2021 Repertorio n.1773 Raccolta n.1508, registrato a Ferrara il 12.07.2021 al n.5364 serie 1T e trascritto a Ferrara il 13.07.2021 Registro generale 12836 Registro Particolare 9617.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di $\frac{3}{4}$ e [REDACTED] per la restante quota di $\frac{1}{4}$ in forza di:

- compravendita con atto per notaio Forte di Cento del giorno 1/8/2006 rep. 39636/12909, registrato a Cento il 2 agosto 2006 al n.1650 e trascritto a Ferrara il 3 agosto 2006 al n.



- 12982 Particolare;
- successione legittima in morte [REDACTED] giusta dichiarazione di successione n. 138221 vol. 88888 registrata a Ferrara il 14 maggio 2020 e trascritta a Ferrara il 4.06.2020 al n. 5502 Particolare.
 - Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Ferrara il 13.07.2021 al n.9616 Particolare.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, comproprietari dal 01/08/2006 in forza di compravendita Notaio FORTE ALBERTO di CENTO (FE) Repertorio n. 39636, registrato a Cento il 02.08.2006 al n.1650 e trascritto a Ferrara il 03.08.2006 al n.12982 Particolare.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ai medesimi pervenuto per acquisto fattone con atto Notaio Montanari M. di Cento (FE) del 22/06/1990 Repertorio n.64043 trascritto a Ferrara il 02.07.1990 al n. 5993 Particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riscontro alla mia istanza di visione atti di prot. n. [REDACTED], la ricerca di Archivio del Comune di Cento ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

Identificativo: 1

Tipo pratica: **Autorizzazione Edilizia Licenza n. [REDACTED] del [REDACTED]**

Per lavori: costruzione complesso edilizio

Oggetto: nuova costruzione

Autorizzazione di abitabilità in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]

Identificativo: 2

Tipo pratica: **D.I.A. in sanatoria**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004

Per lavori di manutenzione straordinaria dovuti allo spostamento di divisorio fra cucina-soggiorno

Presentata il [REDACTED]

L'importo è stato saldato? Si

Identificativo: 3

Tipo pratica: **CILA-S n.181/2022 prot. [REDACTED] e successive Varianti**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020 (ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021)

Per lavori di: Manutenzione straordinaria per opere di efficientamento energetico - cappotto termico Coibentazione della copertura con installazione di sistema anticaduta.

Per alcune unità immobiliari sostituzione degli infissi, delle caldaie o pompe di calore e delle schermature solari e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Segue **FINE LAVORI dichiarati in data [REDACTED]** completa di APE Convenzionale [REDACTED]



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi sopra citati, fatta eccezione per la presenza di un serramento che chiude una parte del piccolo terrazzo pertinenziale, determinando una diversa funzionalità della superficie non autorizzata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile in esame.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Porzione di fabbricato condominiale denominato [REDACTED] costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano settimo e ultimo, della consistenza di cinque vani, con annesso garage al piano terra.

L'edificio condominiale si sviluppa su sette livelli di piano fuori terra con accesso plurimo dalla Via XX Settembre e da Via Cola.

In particolare l'unità abitativa in esame ha accesso attraverso la scala condominiale da [REDACTED] Via Cola [REDACTED] è composta da un corridoio ingresso-disimpegno, due camere letto di rispettivi mq.12 e mq.16,80 circa, un cucinotto di mq.7,30 circa, un vano soggiorno di mq.16 circa, oltre un balcone; quest'ultimo risulta parzialmente coperto e chiuso in parte da un serramento per il quale non risultano titoli autorizzativi.

Tutti gli ambienti interni all'abitazione presentano un'altezza utile regolare di m.2.90.

Sono di pertinenza dell'alloggio un vano autorimessa al piano terra con accesso diretto dalla Via Cola.

La valutazione include tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive, se e qualora esistenti in diritto, anche se non specificate nella presente perizia.

L'immobile si intende aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Stato Civile: in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: settimo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il [REDACTED] di interno ed ha un'altezza utile interna di m. 2,90

L'intero fabbricato condominiale è composto da n. sette piani fuori terra

Stato di manutenzione generale: buono l'esterno, discreto l'interno.

Condizioni generali dell'immobile: al sopralluogo la porzione di immobile in esame è apparsa in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione generale; sufficiente e funzionale anche la distribuzione degli spazi interni, con ambienti di buone dimensioni; il soleggiamento avviene attraverso le pareti esterne esposte sui lati liberi ovest-sud-est.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. e laterizio condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti



Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **pvc bianco** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **pvc** condizioni: **discrete**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di grès** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno** accessori: **serratura di sicurezza** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucinotto** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **a rampe parallele**

Impianti:

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

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità: **non reperita**



Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Per l'immobile non risultano reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche. Si precisa che al momento non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che tutti i costi relativi a verifiche ed eventuali dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750. La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle pertinenze esclusive e comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
balcone	sup reale lorda	7,00	0,20	1,40
Autorimessa	sup reale lorda	16,00	0,70	11,20
		104,00		93,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Centrale/Cento

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI e Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale.

Il valore unitario adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche della zona e dell'appetibile e comoda posizione semicentrale.

E' considerato il taglio dimensionale, il livello di piano servito dall'impianto ascensore, la vetustà ed la tipologia costruttiva dell'edificio, nonché le attuali condizioni di conservazione e manutenzione generale ed in particolare le recenti opere di efficientamento energetico effettuate sull'intero complesso condominiale.



Tenuto conto delle indagini di mercato condotte sul posto ed in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 1.000,00/mq. La valutazione finale si intende effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Cento, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	81,00	€ 1.000,00	€ 81.000,00
balcone	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Autorimessa	11,20	€ 1.000,00	€ 11.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.600,00
Valore corpo			€ 93.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	93,60	€ 93.600,00	€ 93.600,00

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%)	€ 14.040,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.560,00
In cifra arrotondata:	€ 85.000,00

Allegati:

- 1. estratto di mappa;
- 2. n.2 visure catastali;
- 3. n.2 planimetrie catastali;
- 5. elenco formalità ipotecarie;
- 6. copia atto Notaio Ruopolo del 07/07/2021 Repertorio n.1773;
- 7. copia fascicolo DIA in sanatoria n.884/2005;
- 8. fotografie n.11;
- 9. attestazione invio perizia alle parti.

Data generazione, 09-09-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli

