

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Fondazione Braghini Rossetti

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 116/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/02/2023 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.Stefano GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Dott.Antonio Fogli tel.0532.210515
mail: antonio.fogli@monteleonetosifogli.it

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Pec: giorgio.ughi@geopec.it

Lotto: unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con area cortiliva esclusiva.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Abitazione identificata al catasto Fabbricati di Bondeno:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario x ½
[REDACTED] proprietaria x ½ .

-foglio 10, mapp.23 sub.6
graffato con mapp.139 sub.1
z.c.-,categoria A/3 ,classe 2ª,consistenza vani 7,5, superficie catastale
totale mq.192-escluse aree scoperte mq.172, R.C. €.697,22.

Terreno identificato al catasto Terreni di Bondeno:

Intestazione:

[REDACTED] proprietario x ½
[REDACTED] proprietaria x ½ .

-foglio 10, mapp.135 ,seminativo arborato di cl.2,superficie ha 00.14.00 R.D.€.14,31 – R.A. €.7,23.

Conformita' catastale:

Si rilevano contenute difformita' .

Tuttavia non incidono sulla rendita catastale – con le specificazioni in capitolo conformita'
edilizia-.

L'aggiudicatario potra' ,a sue cure e spese, provvedere all'aggiornamento catastale il cui costo
si individua in €.500,00.

Confini in un sol corpo:

a nord con mapp.138 e 263 , a est con mapp. 6 , a sud con mapp.136 , altri sub .mapp 23,
mapp142 , mapp.140 , a ovest con mapp.140 e 268 ; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale .

Area urbanistica: agricola/residenziale con traffico locale e scarsa dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

-Libero alla vendita,attualmente occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 18.12.2022)

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:*

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 18.12.2022)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 11.07.2001 ai nn.13410/2347 a favore di Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a. con sede in Bologna contro [REDACTED]

Importo capitale €.200.000,00

Importo ipoteca €.400.000,00

(colpisce fra gli altri la vecchia identificazione dell'abitazione :mapp.23/4 e mapp.139)

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 30.06.2021 ai nn.11871/1672 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. con sede in Torino contro [REDACTED]

Importo capitale €.103.291,38

Importo ipoteca €.206.582,76

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di Fondazione Braghini Rossetti con sede in Ferrara contro [REDACTED] per ½; trascritto a Ferrara in data 02/08/2022 ai nn. 15409/11406.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

L'esecutato e' divenuto proprietario per la quota di ½ indiviso in forza di:

- Acquisto con atto Not.Colombo Bignozzi del 14/02/1997 rep.103560/26155 trascritto a Ferrara il 25.02.1997 ai nn.2991/2199 e registrato a Portomaggiore il 28.02.1997 al n.92.

In atto viene citato il "diritto a stradello e con ogni accesso"-oggi verosibilmente identificabile con il mapp.140.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Bondeno ha portato a reperire le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n.104/3571 del 28/04/1965 (e successiva variante di cui alla Licenza n.193/7034 del 26/08/1965) a nome Gavioli Pietro per la sistemazione,sovralzo e modifiche casa di abitazione in Stellata,Via Ferrarese [REDACTED].

Inizio lavori - Fine lavori -.

Abitabilita' -.

-Licenza Edilizia n.187/4829 del 23/06/1967 a nome Gavioli Pietro per la costruzione di un rustico in Zerbinate Via Ferrarese 2
Inizio lavori - Fine lavori -.
Abitabilita' -.

-Licenza Edilizia n.266/14403 del 09/11/1972 a nome Gavioli Pietro per la costruzione di due locali ad uso servizi in aderenza a fabbricato esistente in Via Ferrarese -fondo "Suore Alte".
Inizio lavori - Fine lavori -.
Abitabilita' n.3876/5244 del 18/12/1980.

-Concessione Edilizia n.11442/122 del 23/05/1997 (e successiva variante essenziale n.11997/99 del 22/09/1998-nonche' rinnovo n.12520/79 del 21/07/2000) a nome [redacted]
per lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione ,sito in Zerbinate Via Ferrarese ,2
Inizio lavori 23/06/1997.
Fine lavori -.
Abitabilita' -.

-Concessione Edilizia n.12085/199 del 30/12/1998 a nome [redacted] per lavori di costruzione di tettoia in aderenza al fabbricato ad uso civile abitazione posto in Zerbinate, Via Ferrarese [redacted]
Inizio lavori 26/02/1999.
Fine lavori -.
Abitabilita' -.

-denuncia Inizio Attivita P.T. n.1187 del 25/10/2001 a nome [redacted] per costruzione di recinzione.
Inizio lavori -.
Fine lavori -.
Abitabilita' -.

7.1 Conformità edilizia:

La costruzione del fabbricato e' antecedente il 1/9/1967.

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune con i luoghi emerge quanto segue:

Sostanzialmente vi e' conformita' eccezion fatta per:

- altezze del piano terreno non corrispondenti (verosibilmente errori di rappresentazione da parte del tecnico che ha redatto l'elaborato progettuale a suo tempo);
- diverso dimensionamento della tettoia antistante l'ingresso.
- apertura di porta verso l'esterno nell'ampio ripostiglio al piano terra.
- realizzazione nel ripostiglio al piano 1° di soppalco in legno (se ne prevede la demolizione).

Si fa presente inoltre che per diversi titoli edilizi non e' stata richiesta e quindi rilasciata l'abitabilita'/fine lavori-collaudò.

La sanatoria , comprensiva del costo di un professionista e' , ad oggi, stimabile in €.7.500,00 salvo diversa interpretazione e quantificazione degli uffici comunali preposti.

N.B.Per aver certezze circa conformita' e/o la possibilità di regolarizzazione / sanatoria -se ed in quanto necessaria e/o possibile-con eventuale calcolo corretto di oblazione/onere si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

Descrizione: Abitazione con corte esclusiva.

Trattasi di abitazione indipendente su tre lati con ampia area cortiliva esclusiva.

Di forma articolata, si sviluppa a due piani fuori terra .

Presenta strutture murarie verticali in muratura di mattoni, orizzontali ed inclinate in laterocemento.

La composizione in vani e' la seguente:

-P.T: ampio ingresso,bagno, cucina/pranzo, soggiorno, ampio ripostiglio oltre al vano scale che conduce alla zona notte.

P.1° (parzialmente mansardato) : disimpegno/vano scale,due camere ,bagno e ampio ripostiglio (in cui e' stato ricavato un soppalco privo di autorizzazioni).

Gli infissi esterni sono in prevalenza in legno e vetrocamera con scuri in alluminio preverniciato.

Le porte interne sono in legno tamburato lucidato e/o verniciato.

La pavimentazione e' in gres porcellanato; i rivestimenti murari di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

Esiste impianto di riscaldamento autonomo a batterie radianti il cui funzionamento insieme alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e' demandato da caldaia murale ubicata esternamente a prospetto.

E' dotata altresì di impianto di climatizzazione a split.

L'area cortiliva esterna esclusiva e' nella zona limitrofa all'abitazione pavimentata, le restanti aree sono trattate a verde.

L'ampio lotto di terreno limitrofo (mapp.135) e' recintato su un solo lato, lasciato incolto e per lo piu' infestato da vegetazione spontanea.

In proximita' del confine sud e' ubicata un corpo di fabbrica in legno (tipo casetta per gli attrezzi con attigua tettoia) privo di autorizzazioni di sorta.

Verso il confine lato est una porzione d'area consistente presenta una avallamento di oltre un metro di profondita'.

Complessivamente l'immobile versa in scadente stato di conservazione e manutenzione .

N.B.Si evidenziano presenze di muffe diffuse a parete/soffitti del piano primo oltre a distacchi di tinta/intonaco alle murature del piano terra (verosibilmente riconducibili a fenomeni di umidita' ascendente dalle fondazioni - per capillarita').

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq.205,10.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.T e 1°.	sup commerciale	174,30	1,00	174,30
Rip.mansardato (non valutato il soppalco in quanto se ne prevede la demolizione)	sup commerciale	27,10	0,60	16,26
Tettoia p.t.	sup commerciale	3,70	0,25	0,92

Terreno (censito al C.T.)	sup catastale	1.400,00	1,00	1.400,00
		1.605,10		1.591,48

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Le parti comuni dell'edificio s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito all'abitazione così come l'area cortiliva pertinenziale (mapp.139).

Il terreno (mapp.135) verrà valutato in base alla superficie catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio), Valori agricoli Medi; Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022
Bondeno
Codice Zona: R/1
Fascia/Zona: Extraurbana/Zona agricola e frazioni minori
Microzona catastale :8

Tipologia prevalente: Residenziale-Ville e villini

Stato conservativo: normale

Valore (superficie lorda): min €.650,00-max €.830,00

Valori Borsino Immobiliare
Destinazione d'uso: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Valore (superficie lorda): min €.503,00-max €.674,00

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con corte esclusiva	Equivalente mq.191,48	€ 650,00/mq.	€ 124.462,00
Terreno (mapp.135)	Catastale	€ 20,00/mq.	€ 28.000,00

	mq.1.400,00		
--	-------------	--	--

Valore complessivo € 152.462,00

Valore complessivo diritto e quota (1/2) € 76.231,00

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%)

€ 11.434,65

A detrarre costo per sanatoria edilizia

€ 7.500,00

A detrarre costo per aggiornamento catastale

€ 500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ 56.796,35

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Data generazione:

L'Esperto alla stima



Ferrara 20 dicembre 2022

Allegati: _____ -documentazione fotografica
 _____ -planimetria dimostrativa dell' immobile

In documento a parte:fascicolo allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI FERRARA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 116/2022- **LOTTO unico**

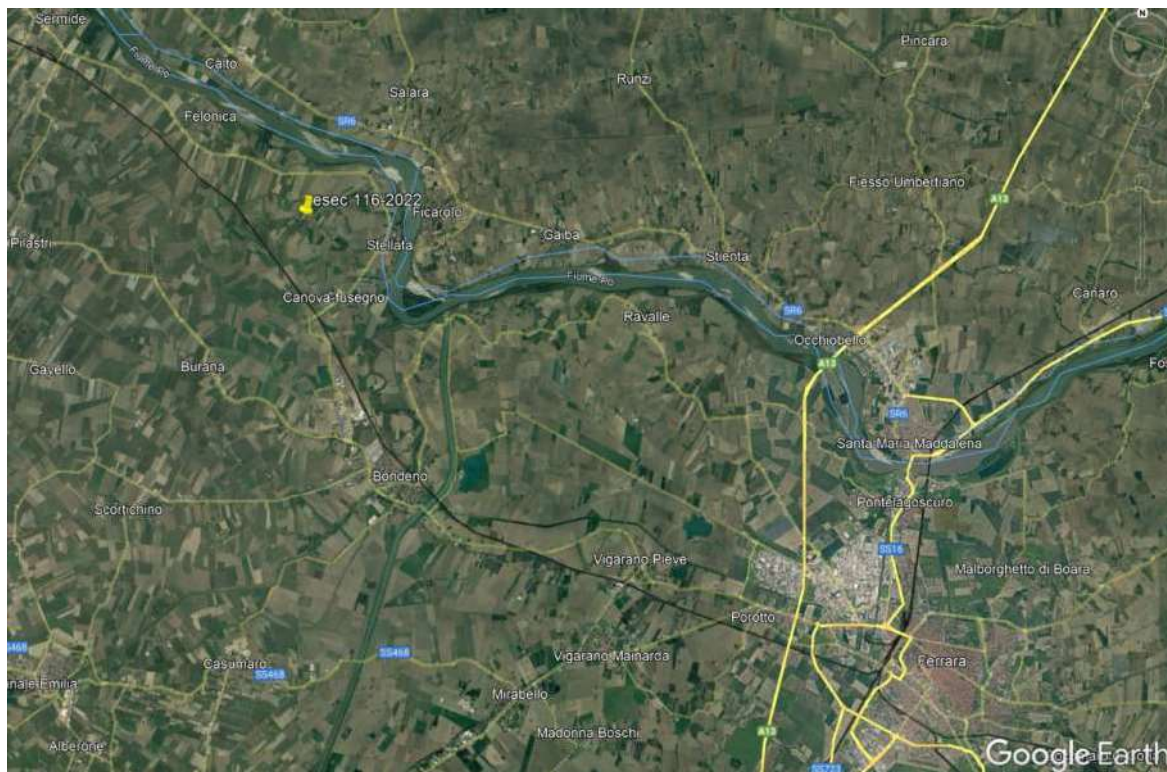


Immagine satellitare: generale

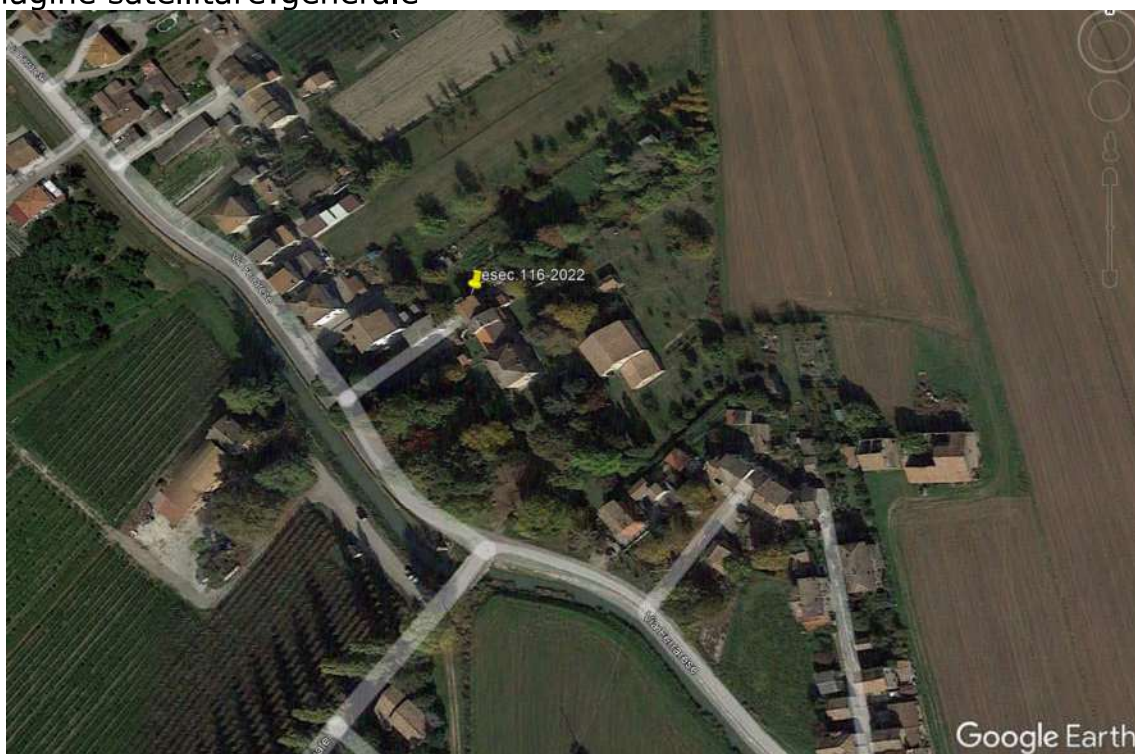


Immagine satellitare particolare



vista accesso dalla via ferrarese

























Esecuzione Immobiliare

n°116/2022

LOTTO unico

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA 1 : 200
DELL'IMMOBILE IN Bondeno, loc. Zerbinatate,
Via Ferrarese



stralcio di mappa catastale 1 : 2000

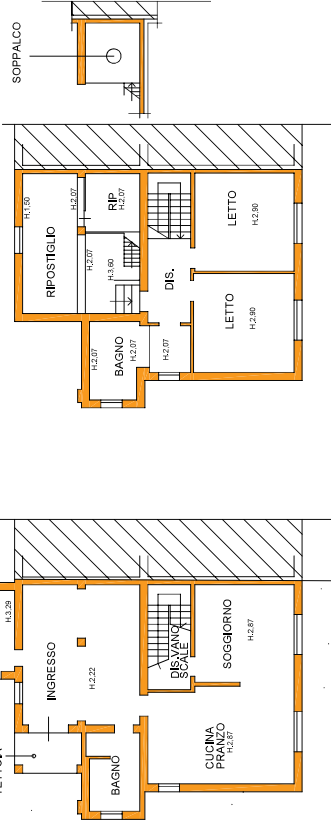
Comune di Bondeno

Foglio 10 Mapp. 135,139
Mapp. 23 parte

terreno

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



corte esclusiva

stradello di passaggio

recinzione

via ferrarese