

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CONDOMINIO "ALIGHIERI"**

contro: XXXXXXXXXX

**N° Gen. Rep. 26/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maura Cupellini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Geometra Andrea Bertazzini  
**Codice fiscale:** BRTNDR68A26D548S  
**Partita IVA:** 01293190383  
**Studio in:** Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 0532/680115  
**Fax:** 0532/206471  
**Email:** geom.bertazzini@libero.it  
**Pec:** andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in Cento (FE)  
Località/Frazione  
Via Cola n. ●

**Lotto: UNICO**

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] sito in Via Cola n. 3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ● Piena proprietà

Cod. Fiscale: ●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cento:**

Intestazione: ● proprietà 1/1,

**foglio 54, particella 428, subalterno 83, indirizzo VIA COLA ● categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, sup. catastale totale mq. 110, rendita € 635,24**

Confini: a sud vano scala comune, a est e ovest spazio aereo

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale non corrisponde correttamente allo stato attuale interno dell'unità immobiliare.

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):**

Appartamento posto al piano terzo di ampio complesso condominiale, contenente diverse unità residenziali e autorimesse, ubicato nel centro abitato di Cento, in zona prettamente residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** presenti tutti i servizi, attività varie, infrastrutture

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-artigianali/produttive-agricole

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara, Bologna.

**Attrazioni paesaggistiche:** //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: servizio bus m. 100

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla proprietaria (alla data della perizia)

### 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CONDOMINIO "ALIGHIERI" contro ██████████  
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 01/02/2024 rep.  
n. 293, trascritto a Ferrara in data 28/02/2024 ai nn. 3655/2772;

##### 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 DA INDICAZIONI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE AL LUGLIO 2024)**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.** 1.500,00 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: €.**13.934,76 (per spese ordinarie) + €. 616,00 (per spese derivanti da bilancio straordinario per lavori straordinari)

**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 presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori: //**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione legale - [REDACTED] proprietà per 1/2 in comunione legale dal 04/11/1987 al 21/02/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. F. Tura, in data 04/11/1987 rep. n. 117275; trascritto a Ferrara, in data 01/12/1987, al part. 10803.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] il 28/06/1927 per quota 6/9 - [REDACTED] - [REDACTED] per quota 1/9 - [REDACTED] 24/02/1965 per quota 1/9 dal 21/02/2010 al 14/10/2013 . In forza di dichiarazione di successione di [REDACTED] registrata a Cento, in data 23/07/2010, ai nn. 232/9990; trascritta a Ferrara, in data 03/01/2012, al part. 220.  
E accettazione tacita dell'eredità trascritta a Ferrara il 16.10.2013 al part. 9785.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 14/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. D. Maglione, in data 14/10/2013 rep. n. 12537; trascritto a Ferrara, in data 16/10/2013, ai nn. 13882/9786.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** prot. 11.724/63

**Intestazione:** geom. Scheda Paolo e altri

**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia

**Per lavori:** costruzione fabbricato per civile abitazione

**Presentazione in data** 30/09/1963

**Rilascio in data** 27.04.1964

**Abitabilità/agibilità a far data dal** 29/11/1965 rilasciata il 25/10/1966 al n. di prot. 13239/1965

Numero pratica: n. 111 prot. 15818/85  
Intestazione: MUZZI ARDUINO  
Tipo pratica: autorizzazione edilizia in sanatoria  
Per lavori: opere nelle parti comuni  
Presentazione in data 20/12/1985  
Rilascio in data 18/07/1988

Numero pratica: prot. 4982/86  
Intestazione: FALLAVENA ANTONIO  
Tipo pratica: comunicazione opere interne in sanatoria art. 48 L. 47/85  
Presentazione in data 16/04/1986

Numero pratica n. 1642 prot. 7041/86  
Intestazione: MUZZI ARDUINO  
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85  
Per lavori: costruzione balconi e varianti nelle parti comuni  
Presentazione in data 27/05/1986  
Rilascio in data 28/01/1991  
Abitabilità/agibilità in data 28/01/1991 al n. di prot. 1642 prot. 7041/86  
Con integrazione protocollo n. 7041/86 del 12/01/1999.

Numero pratica n. 572/98 prot. 17730/98  
Intestazione: Condominio Alighieri  
Tipo pratica: Denuncia inizio attività  
Per lavori: sistemazione rete fognante e asfaltatura  
Presentazione in data 08/09/1998 al n. di prot. 572/98 prot. 17730/98

Numero pratica: 2022/181 prot. n. 10451 del 24/02/2022 e **successive varianti**  
Intestazione: Fortini Luisa (Studio Mutina srl) Amministratore condominiale  
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS  
Per lavori: posa rivestimento termico a cappotto su facciate, isolamento termico estradosso copertura, sostit. caldaie e pompe di calore, infissi e avvolgibili, schermature solari  
Presentazione in data 24/02/2022 al n. di prot. 2022/181 prot. n. 10451  
Comunicazione fine dei lavori cilas con protocollo n. 8 del 02/01/2024.

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche alla disposizione interna dell'appartamento con creazione dell'attuale vano ripostiglio mediante posa di tramezzatura, e apertura di porta interna di accesso al soggiorno; spostamento impiantistica di cucina dal vano cottura originario nel soggiorno.

Le difformità sono verosimilmente regolarizzabili mediante sanatoria edilizia con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

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

Oneri Totali stimati/presunti: € 4.500,00

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le difformità eventualmente non sanabili e la rimessa in pristino dello stato legittimo.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia.**



**ma facciata ventilata** condizioni: **buone**

NB: Risulta eseguito recentemente il cappotto isolante esterno (a pannelli) – Sistema facciata ventilata - sull'intero fabbricato condominiale.

Pareti interne	materiale: <b>muratura e laterizi forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle di marmo palladiana-ceramica-linoelum</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti:</b> Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b>
Condizionamento/climatizzazione	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>convettori per climatizzazione estiva e invernale (pompa di calore)</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>da verificare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pompa di calore
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	vedi impianto riscaldamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza dell'unità corrisponde alla rispettiva superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle pareti, considerando il balcone al 25%,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento p. 3	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
balcone	sup reale lorda	4,00	0,25	1,00
		<b>109,00</b>		<b>106,00</b>

**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 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 Cento, ovvero in zona dotata di servizi e infrastrutture, posto in ampio fabbricato condominiale contenente numerose unità;

riporta una buona consistenza, in prevalenza un vetusto grado di finiture e dotazioni, e trovasi in mediocri condizioni di conservazione; richiede pertanto un generale intervento di rinnovo, manutenzione straordinaria e verifica complessiva 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 €. 700,00/mq. e €. 900,00/mq.; nel presente caso l'alloggio trovasi però in mediocri condizioni.

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 846,00/mq, il valore medio di €, 1.045,00/mq. e valore massimo di €. 1.243,00/mq.;

per le abitazioni in stabili di 2° fascia si indicano minimo di €. 562,00/mq, il valore medio di €, 657,00/mq. e valore massimo di €. 751,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nello stessa zona di Cento appartamenti in contesto condominiale proposti in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 1.000,00 e €. 1.400,00 al mq. (tuttavia in migliori condizioni di manutenzione/conservazione rispetto all'unità in oggetto).

Dal controllo di rogiti di compravendita si è riscontrato il trasferimento negli ultimi anni di unità residenziali poste nello stesso fabbricato condominiale, su una forbice di valori compresi tra €.



440,00 e €. 780,00 al mq.;

un elemento favorevole è rappresentato dai recenti lavori di miglioramento energetico eseguiti nel complesso immobiliare/condominiale.

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 prudenziale pari a €. 560,00 al mq..

## 8.2 Fonti di informazione:

Collegi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona 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]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento p. 3	105,00	€ 560,00	€ 58.800,00
balcone	1,00	€ 560,00	€ 560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.360,00
Valore corpo			€ 59.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.360,00

### 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]	106,00	€ 59.360,00	€ 59.360,00

## 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%) € 8.904,00

Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e 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: € 45.956,00

che si arrotonda in €. 46.000,00.

L'Esperto alla stima  
geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- N. 1 planimetria catastale;
- N. 1 planimetria stato attuale immobile;
- N. 20 fotografie;
- ulteriore documentazione in separato fascicolo.