
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Sondrio S.P.A.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **84/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/01/2021 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott. Claudio Marchetti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002

Esperto alla stima: geometra Michele Cervellati
Codice fiscale: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: info@studiocervellati.com



Porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con area cortiliva circostante il tutto sito in Comune di Bondeno, loc. Burana, via Virgiliana, c.n. [REDACTED]

Lotto: 002

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.

Si precisa che il bene pignorato consiste nella abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno (FE) Foglio [REDACTED] e la pertinente area cortiliva oggi è censita al Catasto Terreni del Comune di Bondeno al [REDACTED] quale bene comune non censibile è pervenuta al debitore esecutato con Atto Notaio Colombo Bignozzi del 31/12/1993 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 27/01/1994 al part. 1005 (si veda nota di trascrizione del 27/01/1994 al reg. part. [REDACTED] in cui la compravendita interessa il mappale [REDACTED] sub [REDACTED] al Catasto Fabbricati [REDACTED] ed il mappale [REDACTED] al Catasto Terreni (oggi mappale [REDACTED] bene comune non censibile), da considerarsi area cortiliva di pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata, benché gravata da servitù di passaggio come meglio precisato in perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con area cortiliva circostante il tutto sito in Comune di Bondeno, loc. Burana, via Virgiliana, c.n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Virgiliana c.n. [REDACTED] loc. Burana, Bondeno (FE).

Stato Civile: == - Regime Patrimoniale: ==

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno (FE):

Intestazione:

[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà

[REDACTED]
indirizzo via Virgiliana [REDACTED] piano T-1, Comune di Bondeno,
categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, sup. cat. totale 238 mq, rendita € 1.022,58.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nel rogito di provenienza.

A tal proposito si precisa che il bene pignorato consiste nella abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno (FE) Foglio [REDACTED] e la pertinente area cortiliva oggi è censita al Catasto Terreni del Comune di Bondeno al [REDACTED] quale bene comune non censibile è pervenuta al debitore esecutato con Atto



Notaio Colombo Bignozzi del 31/12/1993 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 27/01/1994 al part. [REDACTED] si veda nota di trascrizione del 27/01/1994 al reg. part. [REDACTED] in cui la compravendita interessa il mappale [REDACTED] sub [REDACTED] al Catasto Fabbricati (oggi mappale [REDACTED] ed il mappale [REDACTED] al Catasto Terreni (oggi mappale [REDACTED] bene comune non censibile), da considerarsi area cortiliva di pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata (salvo diversa interpretazione del GE).

Da precisare che l'area di cui al mappale [REDACTED] rappresenta l'area circostante la fabbricato che è gravata da Servitù di Transito con atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 17/06/1964 ai nn. reg. [REDACTED]

Con il sopra citato atto viene costituita servitù di passaggio reciproco con qualsiasi mezzo sul terreno a lato dei fabbricati (verso nord ovest) per una larghezza di metri lineari quattro, che insiste sui mappali [REDACTED] il tutto come meglio indicato nel sopra indicato atto.

Nota: le diciture 3c-rosso, 3d-rosso, 3e-rosso, sono quelle deducibili dall'atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED]

Al Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno, dal 2009, il mappale [REDACTED] è indicato quale "bene comune non censibile" (con riferimento ai mappali [REDACTED] con ogni eventuale servitù e attiva e passiva eventualmente presente che resterà a carico dell'eventuale aggiudicatario), mentre il mappale [REDACTED] al catasto Terreni del Comune di Bondeno, è di proprietà del debitore esecutato, come effettivamente in diritto risulta, fatta salva la servitù di transito costituita nell'anno 1964 come indicato nel citato atto del Notaio Guirini, per ogni altro eventuale servitù attiva e passiva qualora presente in diritto, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, carico dell'eventuale aggiudicatario per ogni diritto da far valere e/o da subire derivante da tale circostanza.

Pertanto ogni atto traslativo dovrà indicare la pertinenza esclusiva alla abitazione oggi pignorata del mappale [REDACTED] (indicato quale bene comune non censibile).

Confini magazzino: Via Virgiliana, [REDACTED] ovvero.

Confini depositi attrezzi agricoli in corpo unico: [REDACTED] ragioni stessa ditta, ovvero.

Confini terreni in corpo unico: [REDACTED] ragioni stessa ditta, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non vi sono particolari difformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole / zone del forese.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupata dal debitore esecutato.



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:

==.

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:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza.

Servitù di transito con atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 17/06/1964 ai nn. reg. part. [REDACTED]

Con il sopra citato atto viene costituita servitù di passaggio reciproco con qualsiasi mezzo sul terreno a lato dei fabbricati (verso nord ovest) per una larghezza di metri lineari quattro, che insiste sui mappali 3c-rosso oggi [REDACTED] [REDACTED] il tutto come meglio indicato nel sopra indicato atto.

Nota: le diciture 3c-rosso, 3d-rosso, 3e-rosso, sono quelle deducibili dall'atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED]

Da precisare che la servitù di passaggio reciproca interessa il mapp [REDACTED] e il mapp [REDACTED] e che il mappale [REDACTED] è di proprietà del debitore esecutato. Si può ritenere pertanto che l'accesso ai beni immobili afferenti al presente lotto 2) avvenga in forza della servitù di transito atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED]

In ogni caso, per tale circostanza, e per ogni circostanza che vada ad interessare l'accesso ai beni immobili afferenti al presente lotto, da e per la pubblica via, è da intendersi che ogni eventuale onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivanti da tale circostanza, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, e la cui incidenza è già compresa nei valori di stima espressi a corpo.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per i finanziamenti a medio e lungo termine Società per Azioni contro [REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca Lire 250.000.000;

Importo capitale Lire 100.000.000;

Derivante da Atto Notaio Resede Ferioli in data 30/09/1994 ai nn. rep. [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 07/10/1994 ai nn. reg. part. [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED]

La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Annotazione per erogazione a saldo presentata il 07/07/1997 ai nn. reg. part. [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED]

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per



Azioni contro [redacted] in qualità di terzo datore di ipoteca e contro Azienda [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca;
Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca €. 425.000,00;
Importo capitale €. 250.000,00;
Derivante da Atto Notaio Patrizia Pagano in data 23/08/2011 ai nn. rep. [redacted] racc. 12369;
Iscritta a Ferrara in data 15/09/2011 ai nn. reg. part. [redacted] ed al reg. gen. [redacted]
La sopra citata ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [redacted]
Derivante da Atto esecutivo o cautelare con Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 24/03/2020 al n. rep. [redacted]
Trascritto a Ferrara in data 10/06/2020 ai nn. reg. part. [redacted] ed al reg. gen. [redacted]
Il sopra citato pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.
Millesimi di proprietà: ==.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.
Attestazione Prestazione Energetica: ==.
Indice di prestazione energetica: ==.
Note Indice di prestazione energetica: ==.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.
Avvertenze ulteriori: ==.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà da **anteventennio al 31/12/1993** in forza di giusti titoli.

Titolare/Proprietario: [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **31/12/1993 ad oggi** in forza di Atto Notaio Colombo Bignozzi del 31/12/1993 rep. [redacted] trascritto a Ferrara il 27/01/1994 al part. [redacted] (si veda nota di trascrizione nel Fascicolo Allegati, in cui la compravendita interessa il mappale [redacted] al Catasto Fabbricati (oggi mappale [redacted] e il mappale [redacted] al Catasto Terreni (oggi mappale [redacted]



Il sopracitato atto di compravendita interessa anche altri immobili già stimati al Lotto 1, della esecuzione immobiliare in epigrafe.

Si precisa che il bene pignorato consiste nella abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno (FE) Foglio [REDACTED] da considerarsi unitamente alla pertinenziale area cortiliva circostante (oggi al Catasto terreni del Comune di Bondeno al Foglio [REDACTED] pervenuta al debitore esecutato con Atto Notaio Colombo Bignozzi del 31/12/1993 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 27/01/1994 al part. [REDACTED] (si veda nota di trascrizione del 27/01/1994 al reg. part. [REDACTED] con il mappale identificato [REDACTED] cui la compravendita interessa il mappale [REDACTED] al Catasto Fabbricati (oggi mappale [REDACTED] (oggi pignorato) e il mappale [REDACTED] Catasto Terreni (oggi mappale [REDACTED] oggi indicato quale bene comune non censibile (vedi precisazioni in perizia)

L'originario mappale [REDACTED] al Catasto Terreni come Fabbricato Rurale (cons. mq 550) era originato dall'impianto meccanografico del 01/10/1975, ed era intestato a [REDACTED], proprietario fino al 31/12/1993 (poi venduto al debitore esecutato).

Il 30/12/2002 con tabella di variazione del 10/02/1987 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 30/12/2002 mod. 12 n. [REDACTED] del 30/12/2002 (n. 8.1/1987), il mappale [REDACTED] (al Catasto terreni come Fabbricato Rurale) assumeva la consistenza di mq 545.

Con tipo mappale del 08/01/2009 protocollo n. FE0181011 in atti dal 08/01/2009 (n. 181011.1/2008) il mappale [REDACTED] (al Catasto terreni come Fabbricato Rurale) veniva soppresso e generava il mappale [REDACTED] (al Catasto terreni come Ente Urbano) di mq 545.

Con tipo mappale del 08/01/2009 protocollo n. FE0181011 in atti dal 08/01/2009 (n. 181011.2/2008) il mappale [REDACTED] (al Catasto terreni come Ente Urbano) assumeva la attuale consistenza di mq 550, indicato come "Area di enti urbani e promiscui dal 08/01/2009", anche se in realtà dalla lettura dell'atto di acquisto appare evidente la piena proprietà in capo al debitore esecutato (si vedano le visure catastali storiche allegate), e come comprovato dal rogito di acquisto di cui sopra detto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio Attività Prot. 88/1362 del 24/09/2002.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Presentata in data 24/09/2002.

Denuncia Prot. 694/100 del 08/04/2003.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Legge 10 del 09/01/1991 – D.P.R. 26/08/1993 n. 412, per installazione di nuovo impianto termico.

Presentata in data 08/04/2003.

Concessione in sanatoria n. 7001/16232 del 05/02/1991.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria per costruzione balcone – modifiche di prospetto abitazione.

Rilasciata in data 05/02/1991.

Dati ricavati dai rogiti di provenienza ma non visionati in comune.

Certificato di agibilità Pratica n. 7053 del 05/02/1991.



Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di agibilità di cui a Concessione in sanatoria n. 7001 del 05/02/1991.

Rilasciata in data 05/02/1991.

Dati ricavati dai rogiti di provenienza ma non visionati in comune.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non si sono riscontrate particolari difformità.

Si precisa che, dopo laboriose ricerche presso l'ufficio tecnico Comunale di Bondeno, non sono stati reperiti elaborati grafici relativi alla porzione di abitazione in stima e pertanto si è proceduto al raffronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali (la documentazione indicata è stata dedotta da quanto fornito spontaneamente dal debitore esecutato e da quanto rilevabile nei rogiti notarili di provenienza). Dal raffronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali non si sono riscontrate particolari difformità, se non lievi difformità dimensionali.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. Vigente, P.S.C. Approvato, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Bondeno così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Per il terreno di sedime del fabbricato e relativa area circostante in parola (mapp. [REDACTED] con le precisazioni di cui in perizia), veniva rilasciato dal Comune di Bondeno il Certificato di Destinazione Urbanistica con Prot. 31254 del 03/11/2020, dal quale si evince il preciso inquadramento urbanistico.

[REDACTED]

Destinazioni:

P.R.G. VIGENTE

RESTAURO PARZIALE CON RISTRUTTURAZIONE - le prescrizioni sono quelle previste dall'art. 18, 6° comma delle N.T.A. - Intersezione parziale

ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE - E1 - le prescrizioni sono quelle previste dall'art. 61 delle N.T.A. - Intersezione completa

P.S.C. APPROVATO

AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO - di cui all'art. 9.1.2 delle NDA - Intersezione completa

AREE IDONEE ALL'INSEDIAMENTO DI IMP. SPORT. E RIC. NON COLLOCAB. IN AMB. URB. O URB.LI - di cui all'art.



9.1.4 lett. g delle NDA - Intersezione completa

P.R.G. VIGENTE

RESTAURO PARZIALE CON RISTRUTTURAZIONE - le prescrizioni sono quelle previste dall'art. 18, 6° comma delle N.T.A. - Intersezione parziale

ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA NORMALE - E1 - le prescrizioni sono quelle previste dall'art. 61 delle N.T.A. - Intersezione completa

P.S.C. APPROVATO

AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO - di cui all'art. 9.1.2 delle NDA - Intersezione completa
AREE IDONEE ALL'INSEDIAMENTO DI IMP. SPORT. E RIC. NON COLLOCAB. IN AMB. URB. O URB.LI - di cui all'art. 9.1.4 lett. g delle NDA - Intersezione completa

Il tutto come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con area cortiliva circostante il tutto sito in Comune di Bondeno, loc. Burana, via Virgiliana, c.n. [REDACTED] di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con area cortiliva circostante il tutto sito in Comune di Bondeno, loc. Burana, via Virgiliana, c.n. [REDACTED]

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai di copertura in latero-cemento. Il coperto è in tegole di laterizio. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono intonacate.

L'area circostante è a giardino sul retro, mentre sul fronte del fabbricato è in ghiaia, e come precisato nei pertinenti capitoli è gravata da servitù passaggio in favore di terzi e l'accesso alla abitazione avviene tramite servitù di passaggio sulla restante parte di stradello di accesso, di proprietà di terzi, come di seguito meglio specificato.

L'abitazione al piano terra è composta da corridoio/ingresso, cucina, sala da pranzo, camera da letto, un ampio ripostiglio ed un ripostiglio ricavato nel sottoscala, oltre ad un disimpegno che conduce ad un bagno/lavanderia ed a un ripostiglio. Dal predetto disimpegno, attraverso una botola con scala retrattile, si accede a due vani di una soffitta al piano primo, sovrastanti il bagno/lavanderia ed il ripostiglio già posti al piano terra.

Al piano primo si sale tramite un vano scala, e l'abitazione è composta da un impegno, n. 4 camere da letto e un bagno dotato di balcone.

L'accesso all'immobile in parola lo si ha da via Virgiliana attraverso stradello ghiaiato di accesso.

Per quanto riguarda l'accesso ai beni immobili afferenti al lotto 2 in epigrafe è presente servitù di transito con atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 17/06/1964 ai nn. reg. part. [REDACTED]

Con il sopra citato atto viene costituita servitù di passaggio reciproco con qualsiasi mezzo sul terreno a lato dei fabbricati (verso nord ovest) per una larghezza di metri lineari quattro, che insiste sui mappali 3c-rosso oggi mapp [REDACTED] il tutto come meglio indicato nel sopra indicato atto. Nota: le diciture 3c-rosso, 3d-rosso, 3e-rosso, sono quelle deducibili dall'atto del Notaio Guirini del 12/06/1964 rep. [REDACTED]

Da precisare che la servitù di passaggio reciproca interessa i mappali mapp. [REDACTED] e che il



mappale [] è di proprietà del debitore esecutato, con le precisazioni di cui alla presente perizia.

La porta di ingresso alla abitazione all'esterno è in telaio di alluminio e vetro, mentre all'interno in legno con inserti in vetro.

L'ingresso, la cucina e la sala da pranzo hanno le pareti rivestite in perlinato di legno mentre soffitti intonacati e tinteggiati, con pavimenti in parte in ceramica ed in parte in mattonelle di graniglia levigata, sempre al piano terra la camera da letto e di ripostiglio hanno le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, mentre i pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in mattonelle di graniglia levigata.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica.

La lavanderia/bagno (lavabo, wc, bidet, lavello, doccia) posta sul retro della casa, al piano terra, ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, con rivestimento e pavimento in ceramica.

Nella lavanderia piano terra e anche collocata la caldaia per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

La cantina posto sul retro della casa, al piano terra ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, con pavimento in mattonelle di laterizio. La soffitta sovrastante alla cantina e alla lavanderia posto sul retro ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati con pavimento è in battuto di cemento.

La scala che sale al piano primo ha i gradini in pietra naturale ed il corrimano in profili metallici.

Al piano primo le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, con pavimenti in ceramica e battiscopa coordinato.

Nel bagno, sempre per primo (lavabo, wc, bidet, doccia) pavimenti e rivestimenti sono in ceramica con sanitari di media qualità.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato e con smalto trasparente, con inserti in vetro.

Le finestre sono in telaio di legno e vetro con serrande avvolgibili sul lato esterno, con un incontro in fisso, sempre sul lato esterno, in telaio di alluminio e vetro.

Il balcone ha il pavimento in klinker con parapetto in profili metallici.

Il riscaldamento è autonomo, come la produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia collocata nella lavanderia/bagno al piano terra ed i gruppi radianti sono termosifoni.

Impianti elettrico ed idrotermosanitario sono sottotraccia ed ad un primo esame non risultano conformi, con ogni eventuale adeguamento e relativo rilascio della certificazione di conformità a carico dell'eventuale aggiudicatario, con incidenza del pertinente onere già compresa nei valori di stima.

Lo stato di conservazione uso e manutenzione è sufficiente.

Dati di consistenza.

L'abitazione al piano terra e primo, ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 240,=, oltre a balcone di circa mq. 3,=, e oltre alla soffitta al piano primo che ha una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 26,=.

L'area cortiliva circostante ha una superficie complessiva di mq. 550, la cui incidenza è da intendersi compreso nei valori di stima, benchè gravata da servitù di passaggio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo	sup reale lorda	240,00	1,00	240,00
Soffitta al piani primo	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
Balcone al piano primo	sup reale lorda	3,00	1,00	3,00



Area cortiliva circostante alla porzione di abitazione	sup reale lorda	550,00	1,00	550,00
		819,00		819,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombenza necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Bondeno.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con area cortiliva circostante il tutto sito in Comune di Bondeno, loc. Burana, via Virgiliana, [REDACTED]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione al piano terra e primo	240,00	€ 550,00	€ 132 000,00



Soffitta al piano primo	26,00	incidenza compresa nei valori di stima	==
Balcone al piano primo	3,00	€ 110,00	€ 330,00
Area cortiliva circostante alla porzione di abitazione	550,00	Incidenza compresa nei valori di stima	==
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132 330,00
Valore corpo			€ 132 330,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 132 330,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 132 330,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Abitazione al piano terra e primo, Soffitta al piano primo, Balcone al piano primo. Area cortiliva circostante.	819,00	€ 132 330,00	€ 132 330,00

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%)	€ 19 849,50
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-€ 480,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 112 000,00
--	--------------

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,



- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Certificato di Destinazione urbanistica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 05/08/2021

L'Esperto alla stima
geometra Michele Cervellati

