
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **18/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Avv. Leonardo Melloni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003, 004, 005,
006

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 **Cento (FE)**
Località/Frazione **Casumaro**
Via Ex Dogana n. 75

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 civile [A2] garage e corte, sito in frazione: Casumaro, Via Ex Dogana n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione: [REDACTED] ede in [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1,

foglio 2, particella 57, subalterno 22, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 116, rendita € 805,67

foglio 2, particella 57, subalterno 20, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, rendita € 66,62

Confini: generali: a nord mapp. 57 sub 19, a sud area mapp. 57 sub 6, a est corsello mapp. 57 sub 21

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 e seguenti del C.C., del corsello comune identificato con il mappale 57 sub 21 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSELLO COMUNE AI SUB. 15,17,18,19,20 E 22) e sull'area destinata a parcheggio di uso pubblico mappale 57 sub 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi

Regolarizzabile mediante pratica docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti da valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in complesso edilizio di complessive sei unità residenziali con autorimesse, sito nella zona semicentrale di Casumaro a prevalente destinazione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Cento, Ferrara, Bondeno, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 20/06/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile, registrato a Cento il 27/06/2016 al n.1646 serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/07/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di COMUNE DI CENTO contro [REDACTED] derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO ; A rogito di Not. G. Condemi in data 02/08/2010 rep.. 197828, trascritto a Ferrara in data 06/08/2010 ai nn. 15698/9428; nell'atto di conviene quanto segue:

LA SOCIETA' [REDACTED] SI OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CENTO, A DESTINARE AD USO PUBBLICO I PARCHEGGI "P1", COME DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CENTO AL FOGLIO 2 MAPPALE 57 SUBALTERNO 6, CATEGORIA BCNC, CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI ETC.

PER UNA ESATTA IDENTIFICAZIONE DI DETTA AREA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROTOCOLLO N. 287421, DEL 30 DICEMBRE 2009 E CHE, IN FOTOCOPIA, E' ALLEGATA ALL'ATTO TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "A".

IL PRESENTE ATTO VINCOLA LA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEL VINCOLO IN ESSO PREVISTO.

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 CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Not. C. Pennazzi Catalani in data 03/12/2008 rep. 57066; Iscritta a Ferrara in data 15/12/2008 ai nn. 27556/5460;

A margine risultano:

-ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3617 Registro generale n. 20026 per EROGAZIONE A SALDO

-ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3618 Registro generale n. 20027 per QUIETANZA E CONFERMA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C.; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 758.056,93; A rogito di Tribunale di Roma del 30.9.2014 rep. 686/2013; Iscritta a Ferrara in data 14/01/2015 ai nn. 496/37

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 186.817,12; Importo capitale: € 93.408,56 ; A rogito di [REDACTED] in data 22/05/2017 rep. 9085/9717; Iscritta a Ferrara in data 24/05/2017 ai nn. 8508/1181

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/02/2023 rep. 172, trascritto a Ferrara in data 28/02/2023 ai nn. 3460/2639;

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:

dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della Società eseguita, il complesso residenziale in oggetto non risulta attualmente costituito come condominio.

Al momento vengono suddivisi tra le unità i costi per l'illuminazione dei due corselli d'accesso dalla strada e dell'antenna centralizzata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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: //.

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

In occasione della forte grandinata avvenuta nel luglio 2023, si è verificato il danneggiamento del cappotto termico sulla facciata ovest del fabbricato (con scheggiature/distacchi dell'intonachino), e danni su diverse persiane non riguardanti la presente unità.

Non è stato possibile verificare eventuali danneggiamenti/rotture al manto di copertura dello stabile, peraltro i conduttori (alla data della perizia) non hanno lamentato infiltrazioni meteoriche nel sottotetto.

Gli oneri di ripristino del cappotto termico riguardano verosimilmente tutte le unità immobiliari del complesso, trattandosi di parte comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-Alla data del 16.07.1986 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà per quota 1/1 a [REDACTED] per atto di divisione Not. M. Montanari del 16.07.1986 rep. 35707/43344 trascritto a Ferrara il 25.07.1986 al part. 6530 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 4, mapp. 972 sub 1 e sub 3 – C.T. fg. 2 mapp. 972-1509-1510 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 08.06.2005 i suddetti immobili vengono trasferiti a A.A. [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 08.06.2005 rep. 85266/5569 trascritto a Ferrara il 05.07.2005 al part. 8335;

-Alla data del 06.08.1991 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà [REDACTED] ciascuno per quota di 1/2 di nuda proprietà e a [REDACTED] per l'usufrutto quota 1/1, in forza di atto Not. M. Montanari del 06.08.1991 rep. 74921 trascritto a Ferrara il 23.08.1991 al part. 9225 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 2



graffato a mapp. 358-725 – al C.T. fg. 2 mapp. 358-725-726 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 17.04.2003 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 17.04.2003 rep. 71856 trascritto a Ferrara il 06.05.2003 al part. 5749 (precisato che è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto di Lamborghini Adele a seguito del suo decesso in data 22.02.2001);

-Alla data del 14.12.2006 gli immobili pignorati (con precedente identificazione catastale poi soppressa) risultano di piena proprietà di [REDACTED] in forza di compravendita Not. M. Cavicchi del 14.12.2006 rep. 90485/5966 trascritto a Ferrara il 12.01.2007 al part. 710 (da parte di [REDACTED]).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 unità

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 25620

Rilascio in data 28/06/2005

NOTE: per il presente titolo edilizio risulta depositata il 17.06.2008 (con prot. 25303) domanda di proroga del termine di fine lavori, successivamente non concessa dal Comune di Cento con comunicazione del 08.09.2008, per la mancata presentazione, all'inizio lavori, della documentazione relativa alla sicurezza nei cantieri, e la non conformità del progetto architettonico approvato alla normativa sismica.

Numero pratica: 594/2008

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: rinnovo Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 alloggi e autorimesse

Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 46457/38104

Rilascio in data 20/11/2008.

Numero pratica: 374/2010

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 34500

Conformità edilizia e agibilità **presentata** in data 05/08/2010 al prot. 98/2010

NB: La richiesta di conformità edilizia e agibilità risulta depositata presso il Comune di Cento, ma non si è riscontrato il rilascio del relativo certificato, e non è stato possibile consultare la rispettiva pratica.

La conformità edilizia deve intendersi verosimilmente costituita per silenzio assenso sulla base delle asseverazioni del tecnico/progettista; **sono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito e le eventuali integrazioni documentali ed adempimenti.**



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

leggere modifiche dimensionali della forometria legittimata, tuttavia superiori al 2% ammesso dalle tolleranze; la scala di accesso al piano sottotetto riporta diversa conformazione e ubicazione rispetto al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Nel sottotetto si rileva la predisposizione dell'impiantistica e scarichi per un bagno, non previsto dal titolo edilizio; in questo caso l'eventuale bagno non riporterebbe altezza abitabile, pertanto non risulta regolarizzabile.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per la rimessa in pristino delle difformità eventualmente non sanabili, così come gli ulteriori/maggiori approfondimenti presso gli uffici comunali competenti, riguardanti la sanatoria, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Oneri stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Zona B3 - art. 58 - Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte di cui al punto A**

Trattasi di abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in un complesso edilizio di totali n. 6 alloggi e autorimesse, edificato nel 2010, sito nella zona semicentrale di Casumaro, sulla via Ex Dogana.

Il fabbricato riporta conformazione planimetrica rettangolare, si sviluppa sui piani terra, primo e sottotetto, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura rivestita esternamente con "cappotto", solai intermedi e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie;

alle unità immobiliari si accede dalla strada mediante due corselli comuni posti a est e ovest del complesso, oltre alla presenza di area di parcheggio uso pubblico in fregio alla strada.

L'abitazione è accessibile attraverso la corte esclusiva antistante di superficie mq. 26 circa, ed è composta al piano terra da soggiorno con scala a vista, cucina, antibagno e bagno di servizio, al piano primo da disimpegno con scaletta d'accesso al sottotetto, due camere da letto (la matrimoniale dotata di balcone), e bagno, mentre il sottotetto (non abitabile) è costituito da un unico vano dotato di finestre a tetto; completa l'immobile il garage, accessibile dal corsello comune (mapp. 57 sub 21) e collegato internamente con l'abitazione.



Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres/ceramica condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato anta singola battente condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica/gres condizioni: normali
Scale	posizione: interna rivestimento: gres-ceramica condizioni: normali La scala d'accesso al sottotetto è del tipo prefabbricato in struttura di ferro e legno.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: da verificare
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: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non rilevabili conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni metalplastiche condizioni: non rilevabili conformità: da verificare Il bagno al p. terra è corredato di lavabo e w.c.; mentre il bagno al p. primo è completo di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in normali/discrete condizioni. Nel garage è presente impianto idrico con attacco per lavatrice.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio verniciato condizioni: normali conformità: da verificare



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi, e misurata in mezzeria con le unità confinanti, considerando il sottotetto non abitabile al 30%, il balcone al 25%, il garage al 50% e la corte esclusiva al 10% dell'effettiva estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terra-primi	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	56,00	0,30	16,80
balcone	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
garage	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50
corte esclusiva	sup reale lorda	26,00	0,10	2,60
		200,00		126,65



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 a immobili assimilabili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Casumaro e più in generale nelle frazioni del Comune 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 Casumaro, posto in un complesso edilizio di n. 6 unità con autorimesse, edificato nel 2010 quindi abbastanza recentemente, riporta una buona consistenza, presenta finiture e dotazioni di tipo medio-corrente, impiantistica completa, e trovasi in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile cat. A/2 (come quella in oggetto) nella zona suburbana di Cento - Casumaro, in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra € 650,00/mq. e € 950,00/mq.; le ville-villini in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra € 780,00/mq. e € 1.050,00/mq.;

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1^a fascia si indicano il valore minimo di € 623,00/mq, il valore medio di € 766,00/mq. e valore massimo di € 909,00/mq.;

per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di € 508,00/mq, il valore medio di € 625,00/mq. e valore massimo di € 741,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Casumaro abitazioni con garage e corte in contesto semi-indipendente, proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra € 550,00 e € 1.050,00 al mq., secondo la consistenza, condizioni e grado di vetustà.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento negli anni 2019-2022 di unità residenziali con garage e corte su valori unitari compresi tra € 800,00 e € 1.100,00 circa al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove/recenti costruzioni residenziali, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare congruo assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria compresa tra quelle individuate, ovvero pari a € 900,00 al mq..

Nella presente valutazione si dovrà però considerare l'attuale locazione del bene a favore di terzi con regolare e opponibile contratto, quindi la non immediata disponibilità dell'unità; viste le indicazioni in merito acquisite nelle pubblicazioni di estimo immobiliare, ed anche in considerazione della data di scadenza del contratto, appare corretto apportare una svalutazione pari al 5%.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento e relative frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.985,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	98,00	€ 900,00	€ 88.200,00
sottotetto non abita- bile	16,80	€ 900,00	€ 15.120,00
balcone	0,75	€ 900,00	€ 675,00
garage	8,50	€ 900,00	€ 7.650,00
corte esclusiva	2,60	€ 900,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.985,00
Valore corpo			€ 113.985,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.985,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.985,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte	126,65	€ 113.985,00	€ 113.985,00

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%)	€ 17.097,75
Riduzione del 5% per presenza contratto di locazione opponibile	€ 5.699,25
Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 86.188,00
---	-------------

che si arrotonda in € 86.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini



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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], con garage e corte sito in frazione: Casumaro, Via Ex Dogana n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione [REDACTED] sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 57, subalterno 7, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 115, rendita € 805,67

foglio 2, particella 57, subalterno 9, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, rendita € 66,62

Confini: generali: a nord mapp. 57 sub 10, a sud area mapp. 57 sub 6, a ovest corsello mapp. 57 sub 8, a est mapp. 57 sub 22.

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 e seguenti del C.C., del corsello comune identificato con il mappale 57 sub 8 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSELLO COMUNE AI SUB. 7,9,10,11,12 E 14) e sull'area destinata a parcheggio di uso pubblico mappale 57 sub 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi

Regolarizzabile mediante pratica docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti da valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in complesso edilizio di complessive sei unità residenziali con autorimesse, sito nella zona semicentrale di Casumaro a prevalente destinazione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Cento, Ferrara, Bondeno, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] subentrata a [REDACTED] (il 01.04.2017), con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2012, per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile, registrato a Cento il 05/12/2012 al n.4493 serie 3
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di COMUNE DI CENTO contro [REDACTED] Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO ; A rogito di Not. G. Conдеми in data 02/08/2010 rep.197828, trascritto a Ferrara in data 06/08/2010 ai nn. 15698/9428; nell'atto di conviene quanto segue:

LA [REDACTED] SI OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CENTO, A DESTINARE AD USO PUBBLICO I PARCHEGGI "P1", COME DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CENTO AL FOGLIO 2 MAPPAL 57 SUBALTERNO 6, CATEGORIA BCNC, CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI ETC. PER UNA ESATTA IDENTIFICAZIONE DI DETTA AREA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROTOCOLLO N. 287421, DEL 30 DICEMBRE 2009 E CHE, IN FOTOCOPIA, E' ALLEGATA ALL'ATTO TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "A". IL PRESENTE ATTO VINCOLA LA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEL VINCOLO IN ESSO PREVISTO.

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 CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Not. C. Pennazzi Catalani in data 03/12/2008 rep. 57066; Iscritta a Ferrara in data 15/12/2008 ai nn. 27556/5460;
A margine risultano:
-ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3617 Registro generale n. 20026 per EROGAZIONE A SALDO
-ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3618 Registro generale n. 20027 per QUIETANZA E CONFERMA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C.; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 758.056,93; A rogito di Tribunale di Roma del 30.9.2014 rep. 686/2013; Iscritta a Ferrara in data 14/01/2015 ai nn. 496/37

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 186.817,12; Importo capitale: € 93.408,56 ; A rogito di [REDACTED] in data 22/05/2017 rep. 9085/9717; Iscritta a Ferrara in data 24/05/2017 ai nn. 8508/1181

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/02/2023 rep. 172, trascritto a Ferrara in data 28/02/2023 ai nn. 3460/2639;

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:**

dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della Società esecutata, il complesso residenziale in oggetto non risulta attualmente costituito come condominio.

Al momento vengono suddivisi tra le unità i costi per l'illuminazione dei due corselli d'accesso dalla strada e dell'antenna centralizzata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

In occasione della forte grandinata avvenuta nel luglio 2023, si è verificato il danneggiamento del cappotto termico sulla facciata ovest del fabbricato (con scheggiature/distacchi dell'intonachino), e danni su diverse persiane.

Non è stato possibile verificare eventuali danneggiamenti/rotture al manto di copertura dello stabile, peraltro i conduttori (alla data della perizia) non hanno lamentato infiltrazioni meteoriche nel sottotetto.

Gli oneri di ripristino del cappotto termico riguardano verosimilmente tutte le unità immobiliari del complesso, trattandosi di parte comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

-Alla data del 16.07.1986 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà per quota 1/1 a [REDACTED] per atto di divisione Not. M. Montanari del 16.07.1986 rep. 35707/43344 trascritto a Ferrara il 25.07.1986 al part. 6530 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 4, mapp. 972 sub 1 e sub 3 – C.T. fg. 2 mapp. 972-1509-1510 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 08.06.2005 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 08.06.2005 rep. 85266/5569 trascritto a Ferrara il 05.07.2005 al part. 8335;

-Alla data del 06.08.1991 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà [REDACTED] ciascuno per quota di 1/2 di nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto quota 1/1, in forza di atto Not. M. Montanari del 06.08.1991 rep. 74921 trascritto a Ferrara il 23.08.1991 al part. 9225 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 2 graffato a mapp. 358-725 – al C.T. fg. 2 mapp. 358-725-726 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 17.04.2003 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 17.04.2003 rep. 71856 trascritto a Ferrara il 06.05.2003 al part. 5749 (precisato che è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto di [REDACTED])



[REDACTED] a seguito del suo decesso in data 22.02.2001);

-Alla data del 14.12.2006 gli immobili pignorati (con precedente identificazione catastale poi soppressa) risultano di piena proprietà di [REDACTED] in forza di compravendita Not. M. Cavicchi del 14.12.2006 rep. 90485/5966 trascritto a Ferrara il 12.01.2007 al part. 710 (da parte di A.A. Di Scazzariello Alfredo Giuseppe e C. Sas).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 unità

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 25620

Rilascio in data 28/06/2005

NOTE: per il presente titolo edilizio risulta depositata il 17.06.2008 (con prot. 25303) domanda di proroga del termine di fine lavori, successivamente non concessa dal Comune di Cento con comunicazione del 08.09.2008, per la mancata presentazione, all'inizio lavori, della documentazione relativa alla sicurezza nei cantieri, e la non conformità del progetto architettonico approvato alla normativa sismica.

Numero pratica: 594/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: rinnovo Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 alloggi e autorimesse

Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 46457/38104

Rilascio in data 20/11/2008.

Numero pratica: 374/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 34500

Conformità edilizia e agibilità **presentata** in data 05/08/2010 al prot. 98/2010

NB: La richiesta di conformità edilizia e agibilità risulta depositata presso il Comune di Cento, ma non si è riscontrato il rilascio del relativo certificato, e non è stato possibile consultare la rispettiva pratica.

La conformità edilizia deve intendersi verosimilmente costituita per silenzio assenso sulla base delle asseverazioni del tecnico/progettista; **sono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito e le eventuali integrazioni documentali ed adempimenti.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] con garage e corte

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

leggere modifiche dimensionali della forometria legittimata, tuttavia superiori al 2% ammesso dalle tolleranze; la scala di accesso al piano sottotetto riporta diversa conformazione e ubicazione rispetto al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.



Nel sottotetto si rileva la predisposizione dell'impiantistica e scarichi per un bagno, non previsto dal titolo edilizio; in questo caso l'eventuale bagno non riporterebbe altezza abitabile, pertanto non risulta regolarizzabile.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per la rimessa in pristino delle difformità eventualmente non sanabili, così come gli ulteriori/maggiori approfondimenti presso gli uffici comunali competenti, riguardanti la sanatoria, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Oneri stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Zona B3 - art. 58 - Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte** di cui al punto A

Trattasi di abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in un complesso edilizio di totali n. 6 alloggi e autorimesse, edificato nel 2010, sito nella zona semicentrale di Casumaro, sulla via Ex Dogana.

Il fabbricato riporta conformazione planimetrica rettangolare, si sviluppa sui piani terra, primo e sottotetto, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura rivestita esternamente con "cappotto", solai intermedi e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie; alle unità immobiliari si accede dalla strada mediante due corselli comuni posti a est e ovest del complesso, oltre alla presenza di area di parcheggio uso pubblico in fregio alla strada.

L'abitazione è accessibile attraverso la corte esclusiva antistante di superficie mq. 26 circa, ed è composta al piano terra da soggiorno con scala a vista, cucina, antibagno e bagno di servizio, al piano primo da disimpegno con scaletta d'accesso al sottotetto, due camere da letto (la matrimoniale dotata di balcone), e bagno, mentre il sottotetto (non abitabile) è costituito da un unico vano dotato di finestre a tetto; completa l'immobile il garage, accessibile dal corsello comune (mapp. 57 sub 8) e collegato internamente con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **200,00**

E' posto al piano: terra-primo-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - sottotetto h. ml. 0.67-2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: normale, salvo le condizioni della facciata ovest.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in oggetto al suo interno trovasi complessivamente in normali-discrete condizioni. Si evidenzia che in occasione della forte grandinata verificatasi nel luglio 2023, si sono danneggiati il cappotto isolante sulla facciata ovest (con parziali scheggiature-distacchi dell'intonachino colorato) e la persiana esterna della camera da letto verso nord.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: normali, salvo verifiche
Fondazioni	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: normali
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: alluminio preverniciato condizioni: normali (salvo il danno ad una persiana) Il garage è dotato di porta basculante in metallo e pannelli di lamiera rivestita
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: da verificare a seguito della forte grandinata del luglio 2023
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi coibentazione: cappotto isolante esterno rivestimento: intonachino colorato condizioni: parzialmente scadenti La facciata ovest del fabbricato presenta danni al cappotto esterno a causa della forte grandinata verificatasi nel luglio 2023.
Pareti interne	materiale: muratura e laterizi forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di gres/ceramica condizioni: normali
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: normali



Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato anta singola battente condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica/gres condizioni: normali
Scale	posizione: interna rivestimento: gres-ceramica condizioni: normali La scala d'accesso al sottotetto è del tipo prefabbricato in struttura di ferro e legno.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: da verificare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sola predisposizione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non rilevabili conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni metalplastiche condizioni: non rilevabili conformità: da verificare Il bagno al p. terra è corredato di lavabo e w.c.; mentre il bagno al p. primo è completo di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in normali/discrete condizioni. Nel garage è presente impianto idrico con attacco per lavatrice
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio verniciato condizioni: normali conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi, e misurata in mezzeria con le unità confinanti, considerando il sottotetto non abitabile al 30%, il balcone al 25%, il garage al 50% e la corte esclusiva al 10% dell'effettiva estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terra-primo	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	56,00	0,30	16,80
balcone	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
garage	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50
corte esclusiva	sup reale lorda	26,00	0,10	2,60
		200,00		126,65

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 a immobili assimilabili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Casumaro e più in generale nelle frazioni del Comune 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 Casumaro, posto in un complesso edilizio di n. 6 unità con autorimesse, edificato nel 2010 quindi abbas-



tanza recentemente, riporta una buona consistenza, presenta finiture e dotazioni di tipo medio-corrente, impiantistica completa, e trovasi in normali-discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile cat. A/2 (come quella in oggetto) nella zona suburbana di Cento - Casumaro, in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 650,00/mq. e €. 950,00/mq.; le ville-villini in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 780,00/mq. e €. 1.050,00/mq.;

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1^a fascia si indicano il valore minimo di €. 623,00/mq, il valore medio di €. 766,00/mq. e valore massimo di €. 909,00/mq.; per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 508,00/mq, il valore medio di €. 625,00/mq. e valore massimo di €. 741,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Casumaro abitazioni con garage e corte in contesto semi-indipendente, proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 550,00 e € 1.050,00 al mq., secondo la consistenza, condizioni e grado di vetustà.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento negli anni 2019-2022 di unità residenziali con garage e corte su valori unitari compresi tra €. 800,00 e €. 1.100,00 circa al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove/recenti costruzioni residenziali, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare congruo assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria compresa tra quelle individuate, ovvero pari a €. 900,00 al mq.

Nella presente valutazione si dovrà però considerare l'attuale locazione del bene a favore di terzi con regolare e opponibile contratto, quindi la non immediata disponibilità dell'unità; viste le indicazioni in merito acquisite nelle pubblicazioni di estimo immobiliare, ed anche in considerazione della data di scadenza del contratto, appare corretto apportare una svalutazione pari al 5%.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento e relative frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.985,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	98,00	€ 900,00	€ 88.200,00
sottotetto non abita- bile	16,80	€ 900,00	€ 15.120,00
balcone	0,75	€ 900,00	€ 675,00
garage	8,50	€ 900,00	€ 7.650,00
corte esclusiva	2,60	€ 900,00	€ 2.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.985,00
Valore corpo			€ 113.985,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 113.985,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 113.985,00



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 civile [A2], garage e corte	126,65	€ 113.985,00	€ 113.985,00

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%)	€ 17.097,75
Riduzione del 5% per presenza contratto di locazione opponibile:	€ 5.699,25
Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 86.188,00
---	-------------

che si arrotonda in €. 86.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini



LOTTO 3

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 civile [A2] con garage e corte sito in frazione: Casumaro, Via Ex Dogana n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione [REDACTED] sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 57, subalterno 12, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 112, rendita € 805,67

foglio 2, particella 57, subalterno 14, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 19, rendita € 66,62

foglio 2, particella 57, subalterno 13, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUB 12 E 14.

Confini: generali: a nord mapp. 1151, a sud area mapp. 57 sub 8 e mapp. 57 sub 11, a est mapp. 57 sub 15-17, a ovest mapp. 1511.

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 e seguenti del C.C., del corseello comune identificato con il mappale 57 sub 8 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSELLO COMUNE AI SUB. 7,9,10,11,12 E 14) e sull'area destinata a parcheggio di uso pubblico mappale 57 sub 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi

Regolarizzabile mediante pratica docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti da valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in complesso edilizio di complessive sei unità residenziali con autorimesse, sito nella zona semicentrale di Casumaro a prevalente destinazione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Cento, Ferrara, Bondeno, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di COMUNE DI CENTO contro [REDACTED] Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO ; A rogito di Not. G. Condemi in data 02/08/2010 rep.. 197828, trascritto a Ferrara in data 06/08/2010 ai nn. 15698/9428; nell'atto di conviene quanto segue:

LA [REDACTED] **SI OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CENTO, A DESTINARE AD USO PUBBLICO I PARCHEGGI "P1", COME DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CENTO AL FOGLIO 2 MAPPALE 57 SUBALTERNO 6, CATEGORIA BCNC, CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI ETC.** PER UNA ESATTA IDENTIFICAZIONE DI DETTA AREA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROTOCOLLO N. 287421, DEL 30 DICEMBRE 2009 E CHE, IN FOTOCOPIA, E' ALLEGATA ALL'ATTO TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "A". IL PRESENTE ATTO VINCOLA LA SOCIETA' [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEL VINCOLO IN ESSO PREVISTO.

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] cont. [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Not. C. Pennazzi Catalani in data 03/12/2008 rep. 57066; Iscritta a Ferrara in data 15/12/2008 ai nn. 27556/5460;
A margine risultano:
-ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3617 Registro generale n. 20026 per EROGAZIONE A SALDO
-ANNOTAZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3618 Registro generale n. 20027 per QUIETANZA E CONFERMA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C.; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 758.056,93; A rogito di Tribunale di Roma del 30.9.2014 rep. 686/2013; Iscritta a Ferrara in data 14/01/2015 ai nn. 496/37

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 186.817,12; Importo capitale: € 93.408,56 ; A rogito di [REDACTED] in data 22/05/2017 rep. 9085/9717; Iscritta a Ferrara in data 24/05/2017 ai nn. 8508/1181

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/02/2023 rep. 172, trascritto a Ferrara in data 28/02/2023 ai nn. 3460/2639;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della Società eseguita, il complesso residenziale in oggetto non risulta attualmente costituito come condominio.

Al momento vengono suddivisi tra le unità i costi per l'illuminazione dei due corselli d'accesso dalla strada e dell'antenna centralizzata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

In occasione della forte grandinata avvenuta nel luglio 2023, si è verificato il danneggiamento del cappotto termico sulla facciata ovest del fabbricato (con scheggiature/distacchi dell'intonachino), e danni su diverse persiane.

Non è stato possibile verificare eventuali danneggiamenti/rotture al manto di copertura dello stabile, peraltro i conduttori delle unità confinanti (alla data della perizia) non hanno lamentato infiltrazioni meteoriche nel sottotetto.

Gli oneri di ripristino del cappotto termico riguardano verosimilmente tutte le unità immobiliari del complesso, trattandosi di parte comune.

Non essendo la corte esclusiva mapp. 57 sub 13 materialmente distinta/separata dal corsello comune mapp. 57 sub 8, saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri e i costi per l'eventuale individuazione del confine tra le stesse due aree, la posa di recinzione e cancelli, e l'assistenza del proprio tecnico di fiducia per i necessari adempimenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

-Alla data del 16.07.1986 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà per quota 1/1 a [REDACTED] per atto di divisione Not. M. Montanari del 16.07.1986 rep. 35707/43344 trascritto a Ferrara il 25.07.1986 al part. 6530 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 4, mapp. 972 sub 1 e sub 3 – C.T. fg. 2 mapp. 972-1509-1510 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 08.06.2005 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] [REDACTED] on atto Not. M. Cavicchi del 08.06.2005 rep. 85266/5569 trascritto a Ferrara il 05.07.2005 al part. 8335;

-Alla data del 06.08.1991 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà [REDACTED] ciascuno per quota di 1/2 di nuda proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] per l'usufrutto quota 1/1, in forza di atto Not. M. Montanari del 06.08.1991 rep. 74921 trascritto a Ferrara il 23.08.1991 al part. 9225 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 2 graffato a mapp. 358-725 – al C.T. fg. 2 mapp. 358-725-726 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);



-Alla data del 17.04.2003 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 17.04.2003 rep. 71856 trascritto a Ferrara il 06.05.2003 al part. 5749 (precisato che è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto di [REDACTED] a seguito del suo decesso in data 22.02.2001);

-Alla data del 14.12.2006 gli immobili pignorati (con precedente identificazione catastale poi soppressa) risultano di piena proprietà di [REDACTED] in forza di compravendita Not. M. Cavicchi del 14.12.2006 rep. 90485/5966 trascritto a Ferrara il 12.01.2007 al part. 710 (da parte di [REDACTED])

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 unità

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 25620

Rilascio in data 28/06/2005

NOTE: per il presente titolo edilizio risulta depositata il 17.06.2008 (con prot. 25303) domanda di proroga del termine di fine lavori, successivamente non concessa dal Comune di Cento con comunicazione del 08.09.2008, per la mancata presentazione, all'inizio lavori, della documentazione relativa alla sicurezza nei cantieri, e la non conformità del progetto architettonico approvato alla normativa sismica.

Numero pratica: 594/2008

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: rinnovo Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 alloggi e autorimesse

Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 46457/38104

Rilascio in data 20/11/2008.

Numero pratica: 374/2010

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 34500

Conformità edilizia e agibilità **presentata** in data 05/08/2010 al prot. 98/2010

NB: La richiesta di conformità edilizia e agibilità risulta depositata presso il Comune di Cento, ma non si è riscontrato il rilascio del relativo certificato, e non è stato possibile consultare la rispettiva pratica.

La conformità edilizia deve intendersi verosimilmente costituita per silenzio assenso sulla base delle asseverazioni del tecnico/progettista; **sono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito e le eventuali integrazioni documentali ed adempimenti.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

leggere modifiche dimensionali della forometria legittimata, tuttavia superiori al 2% ammesso dalle tolleranze;



la scala di accesso al piano sottotetto riporta diversa conformazione e ubicazione rispetto al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile

Nel sottotetto si rileva la predisposizione dell'impiantistica e scarichi per un bagno, non previsto dal titolo edilizio; in questo caso l'eventuale bagno non riporterebbe altezza abitabile, pertanto non risulta regolarizzabile.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per la rimessa in pristino delle difformità eventualmente non sanabili, così come gli ulteriori/maggiori approfondimenti presso gli uffici comunali competenti, riguardanti la sanatoria, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Oneri stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Zona B3 - art. 58 - Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in un complesso edilizio di totali n. 6 alloggi e autorimesse, edificato nel 2010, sito nella zona semicentrale di Casumaro, sulla via Ex Dogana.

Il fabbricato riporta conformazione planimetrica rettangolare, si sviluppa sui piani terra, primo e sottotetto, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura rivestita esternamente con "cappotto", solai intermedi e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie;

alle unità immobiliari si accede dalla strada mediante due corselli comuni posti a est e ovest del complesso, oltre alla presenza di area di parcheggio uso pubblico in fregio alla strada.

L'abitazione è accessibile attraversando il corsello comune mapp. 57 sub 8 e la corte esclusiva attigua su due lati, di superficie mq. 93 circa, ed è composta al piano terra da soggiorno con scala a vista, cucina, antibagno e bagno di servizio, al piano primo da disimpegno con scaletta d'accesso al sottotetto, due camere da letto (la matrimoniale dotata di balcone), e bagno, mentre il sottotetto (non abitabile) è costituito da un unico vano dotato di finestre a tetto;

completa l'immobile il garage, accessibile dalla corte esclusiva e collegato internamente con l'abitazione;

precisato che attualmente detta area esclusiva non è materialmente separata dal corsello comune.



Pavim. Esterna	materiale: mattonelle autobloccanti condizioni: scadenti
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato anta singola battente condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica/gres condizioni: normali-scadenti
Scale	posizione: interna rivestimento: gres-ceramica condizioni: normali La scala d'accesso al sottotetto è del tipo prefabbricato in struttura di ferro e legno.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: da verificare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sola predisposizione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non rilevabili conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni metalplastiche condizioni: non rilevabili conformità: da verificare Il bagno al p. terra è corredato di lavabo e w.c.; mentre il bagno al p. primo è completo di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto necessita di manutenzione. Nel garage è presente impianto idrico con attacco per lavatrice.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio verniciato condizioni: normali conformità: da verificare



Impianti (conformità e certificazioni)**NB: in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare il regolare funzionamento degli impianti.****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita
Note	sola predisposizione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi, e misurata in mezzeria con le unità confinanti, considerando il sottotetto non abitabile al 30%, il balcone al 25%, il garage al 50% e la corte esclusiva al 5% dell'effettiva estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terra-primo	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	56,00	0,30	16,80
balcone	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
garage	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
corte esclusiva	sup reale lorda	93,00	0,05	4,65
		267,00		127,70



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 a immobili assimilabili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Casumaro e più in generale nelle frazioni del Comune 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 Casumaro, posto in un complesso edilizio di n. 6 unità con autorimesse, edificato nel 2010 quindi abbastanza recentemente, riporta una buona consistenza, presenta finiture e dotazioni di tipo medio-corrente, impiantistica completa, e trovasi in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile cat. A/2 (come quella in oggetto) nella zona suburbana di Cento - Casumaro, in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 650,00/mq. e €. 950,00/mq.; le ville-villini in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 780,00/mq. e €. 1.050,00/mq.;

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1^ fascia si indicano il valore minimo di €. 623,00/mq, il valore medio di €. 766,00/mq. e valore massimo di €. 909,00/mq.;

per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 508,00/mq, il valore medio di €. 625,00/mq. e valore massimo di €. 741,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Casumaro abitazioni con garage e corte in contesto semi-indipendente, proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 550,00 e € 1.050,00 al mq., secondo la consistenza, condizioni e grado di vetustà.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento negli anni 2019-2022 di unità residenziali con garage e corte su valori unitari compresi tra €. 800,00 e €. 1.100,00 circa al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove/recenti costruzioni residenziali, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare congruo assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria compresa tra quelle individuate, ovvero pari a €. 850,00 al mq.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento e relative frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.545,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	96,00	€ 850,00	€ 81.600,00
sottotetto non abita- bile	16,80	€ 850,00	€ 14.280,00
balcone	0,75	€ 850,00	€ 637,50
garage	9,50	€ 850,00	€ 8.075,00
corte esclusiva	4,65	€ 850,00	€ 3.952,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.545,00
Valore corpo	€ 108.545,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.545,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.545,00

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 civile [A2], garage e corte	127,70	€ 108.545,00	€ 108.545,00

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%)	€ 16.281,75
Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 87.263,25
---	-------------

che si arrotonda in €. 87.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini



LOTTO 4

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 civile [A2], con garage e corte sito in frazione: Casumaro, Via Ex Dogana n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per 1/1,

foglio 2, particella 57, subalterno 17, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 112, rendita € 805,67

foglio 2, particella 57, subalterno 15, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 19, rendita € 66,62

foglio 2, particella 57, subalterno 16, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE AI SUB. 15 E 17

Confini: generali: a nord mapp. 1507, a sud mapp. 57 sub 18, a est mapp. 1198, a ovest mapp. 57 sub 12-14.

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 e seguenti del C.C., del corse llo comune identificato con il mappale 57 sub 21 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSELLO COMUNE AI SUB. 15,17,18,19,20 E 22) e sull'area destinata a parcheggio di uso pubblico mappale 57 sub 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi.

Regolarizzabile mediante pratica docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti da valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in complesso edilizio di complessive sei unità residenziali con autorimesse, sito nella zona semicentrale di Casumaro a prevalente destinazione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Cento, Ferrara, Bondeno, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 25/10/2012 per l'importo di euro 525,00 con cadenza mensile; registrato a Cento il 13/12/2012 al n.4606 serie 3
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:*

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di COMUNE DI CENTO contro [REDACTED] Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO ; A rogito di Not. G. Condemì in data 02/08/2010 rep.. 197828, trascritto a Ferrara in data 06/08/2010 ai nn. 15698/9428; nell'atto di conviene quanto segue:

LA [REDACTED] **SI OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CENTO, A DESTINARE AD USO PUBBLICO I PARCHEGGI "P1", COME DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CENTO AL FOGLIO 2 MAPPALE 57 SUBALTERNO 6, CATEGORIA BCNC, CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI ETC.**
PER UNA ESATTA IDENTIFICAZIONE DI DETTA AREA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROTOCOLLO N. 287421, DEL 30 DICEMBRE 2009 E CHE, IN FOTOCOPIA, E' ALLEGATA ALL'ATTO TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "A".
IL PRESENTE ATTO VINCOLA LA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEL VINCOLO IN ESSO PREVISTO.

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 CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00 ; A rogito di Not. C. Pennazzi Catalani in data 03/12/2008 rep. 57066; Iscritta a Ferrara in data 15/12/2008 ai nn. 27556/5460;

A margine risultano:

-ANNOZZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3617 Registro generale n. 20026 per EROGAZIONE A SALDO

-ANNOZZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3618 Registro generale n. 20027 per QUIETANZA E CONFERMA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C.; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 758.056,93; A rogito di Tribunale di Roma del 30.9.2014 rep. 686/2013; Iscritta a Ferrara in data 14/01/2015 ai nn. 496/37

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 186.817,12; Importo capitale: € 93.408,56 ; A rogito di [REDACTED] in data 22/05/2017 rep. 9085/9717; Iscritta a Ferrara in data 24/05/2017 ai nn. 8508/1181

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/02/2023 rep. 172, trascritto a Ferrara in data 28/02/2023 ai nn. 3460/2639;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della Società esecutata, il complesso residenziale in oggetto non risulta attualmente costituito come condominio.

Al momento vengono suddivisi tra le unità i costi per l'illuminazione dei due corselli d'accesso dalla strada e dell'antenna centralizzata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

In occasione della forte grandinata avvenuta nel luglio 2023, si è verificato il danneggiamento del cappotto termico sulla facciata ovest del fabbricato (con scheggiature/distacchi dell'intonachino), e danni su diverse persiane non riguardanti la presente unità.

Non è stato possibile verificare eventuali danneggiamenti/rotture al manto di copertura dello stabile, peraltro i conduttori (alla data della perizia) non hanno lamentato infiltrazioni meteoriche nel sottotetto.

Gli oneri di ripristino del cappotto termico riguardano verosimilmente tutte le unità immobiliari del complesso, trattandosi di parte comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

-Alla data del 16.07.1986 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà per quota 1/1 a [REDACTED] per atto di divisione Not. M. Montanari del 16.07.1986 rep. 35707/43344 trascritto a Ferrara il 25.07.1986 al part. 6530 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 4, mapp. 972 sub 1 e sub 3 – C.T. fg. 2 mapp. 972-1509-1510 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 08.06.2005 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 08.06.2005 rep. 85266/5569 trascritto a Ferrara il 05.07.2005 al part. 8335;

-Alla data del 06.08.1991 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà [REDACTED] ciascuno per quota di 1/2 di nuda proprietà e a [REDACTED] per l'usufrutto quota 1/1, in forza di atto Not. M. Montanari del 06.08.1991 rep. 74921 trascritto a Ferrara il 23.08.1991 al part. 9225 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 2 graffato a mapp. 358-725 – al C.T. fg. 2 mapp. 358-725-726 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 17.04.2003 i suddetti immobili vengono trasferiti a [REDACTED] con atto Not. M. Cavicchi del 17.04.2003 rep. 71856 trascritto a Ferrara il 06.05.2003 al part. 5749 (precisato che è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto d [REDACTED])



[REDACTED] a seguito del suo decesso in data 22.02.2001);

-Alla data del 14.12.2006 gli immobili pignorati (con precedente identificazione catastale poi soppressa) risultano di piena proprietà di [REDACTED] in forza di compravendita Not. M. Cavicchi del 14.12.2006 rep. 90485/5966 trascritto a Ferrara il 12.01.2007 al part. 710 (da parte di A.A. Di Scazzariello Alfredo Giuseppe e C. Sas).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/2005

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 unità

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 25620

Rilascio in data 28/06/2005

NOTE: per il presente titolo edilizio risulta depositata il 17.06.2008 (con prot. 25303) domanda di proroga del termine di fine lavori, successivamente non concessa dal Comune di Cento con comunicazione del 08.09.2008, per la mancata presentazione, all'inizio lavori, della documentazione relativa alla sicurezza nei cantieri, e la non conformità del progetto architettonico approvato alla normativa sismica.

Numero pratica: 594/2008

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: rinnovo Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 alloggi e autorimesse

Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 46457/38104

Rilascio in data 20/11/2008.

Numero pratica: 374/2010

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 34500

Conformità edilizia e agibilità **presentata** in data 05/08/2010 al prot. 98/2010

NB: La richiesta di conformità edilizia e agibilità risulta depositata presso il Comune di Cento, ma non si è riscontrato il rilascio del relativo certificato, e non è stato possibile consultare la rispettiva pratica.

La conformità edilizia deve intendersi verosimilmente costituita per silenzio assenso sulla base delle asseverazioni del tecnico/progettista; **sono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito e le eventuali integrazioni documentali ed adempimenti.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

leggere modifiche dimensionali della forometria legittimata, tuttavia superiori al 2% ammesso dalle tolleranze; la scala di accesso al piano sottotetto riporta diversa conformazione e ubicazione rispetto al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile



Nel sottotetto si rileva la predisposizione dell'impiantistica e scarichi per un bagno, non previsto dal titolo edilizio; in questo caso l'eventuale bagno non riporterebbe altezza abitabile, pertanto non risulta regolarizzabile.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per la rimessa in pristino delle difformità eventualmente non sanabili, così come gli ulteriori/maggiori approfondimenti presso gli uffici comunali competenti, riguardanti la sanatoria, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Oneri stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Zona B3 - art. 58 - Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte** di cui al punto A

Trattasi di abitazione con garage e corte esclusiva, inseriti in un complesso edilizio di totali n. 6 alloggi e autorimesse, edificato nel 2010, sito nella zona semicentrale di Casumaro, sulla via Ex Dogana.

Il fabbricato riporta conformazione planimetrica rettangolare, si sviluppa sui piani terra, primo e sottotetto, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura rivestita esternamente con "cappotto", solai intermedi e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie;

alle unità immobiliari si accede dalla strada mediante due corselli comuni posti a est e ovest del complesso, oltre alla presenza di area di parcheggio uso pubblico in fregio alla strada.

L'abitazione è accessibile attraversando il corsello comune mapp. 57 sub 21 e la corte esclusiva attigua su due lati, di superficie mq. 103 circa, ed è composta al piano terra da soggiorno con scala a vista, cucina, antibagno e bagno di servizio, al piano primo da disimpegno con scaletta d'accesso al sottotetto, due camere da letto (la matrimoniale dotata di balcone), e bagno, mentre il sottotetto (non abitabile) è costituito da un unico vano dotato di finestre a tetto;

completa l'immobile il garage, accessibile dalla corte esclusiva e collegato internamente con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **277,00**

E' posto al piano: terra-primo-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - sottotetto h. ml. 0.67-2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: normale, salvo le condizioni della facciata ovest

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in oggetto al suo interno trovasi complessivamente in normali condizioni di manutenzione/conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: normali, salvo verifiche
Fondazioni	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: alluminio preverniciato condizioni: normali Il garage è dotato di porta basculante in metallo e pannelli di lamiera rivestita
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: da verificare a seguito della forte grandinata del luglio 2023
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi coibentazione: cappotto isolante esterno rivestimento: intonachino colorato condizioni: parzialmente scadenti La facciata ovest del fabbricato presenta danni al cappotto esterno a causa della forte grandinata verificatasi nel luglio 2023.
Pareti interne	materiale: muratura e laterizi forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: normali
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle autobloccanti condizioni: in parte scadenti
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato anta singola battente condizioni: normali



Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica/gres condizioni: normali
Scale	posizione: interna rivestimento: gres-ceramica condizioni: normali La scala d'accesso al sottotetto è del tipo prefabbricato in struttura di ferro e legno.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: da verificare
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: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non rilevabili conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni metalplastiche condizioni: non rilevabili conformità: da verificare Il bagno al p. terra è corredato di lavabo e w.c.; mentre il bagno al p. primo è completo di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in normali/discrete condizioni. Nel garage è presente impianto idrico con attacco per lavatrice.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio verniciato condizioni: normali conformità: da verificare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi, e misurata in mezzeria con le unità confinanti, considerando il sottotetto non abitabile al 30%, il balcone al 25%, il garage al 50% e la corte esclusiva al 5% dell'effettiva estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terraprimo	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	56,00	0,30	16,80
balcone	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
garage	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
corte esclusiva	sup reale lorda	103,00	0,05	5,15
		277,00		128,20

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 a immobili assimilabili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Casumaro e più in generale nelle frazioni del Comune 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 Casumaro, posto in un complesso edilizio di n. 6 unità con autorimesse, edificato nel 2010 quindi abbastanza recentemente, riporta una buona consistenza, presenta finiture e dotazioni di tipo medio-



corrente, impiantistica completa, e trovasi in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile cat. A/2 (come quella in oggetto) nella zona suburbana di Cento - Casumaro, in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 650,00/mq. e €. 950,00/mq.; le ville-villini in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 780,00/mq. e €. 1.050,00/mq.;

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1^a fascia si indicano il valore minimo di €. 623,00/mq, il valore medio di €. 766,00/mq. e valore massimo di €. 909,00/mq.; per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 508,00/mq, il valore medio di €. 625,00/mq. e valore massimo di €. 741,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Casumaro abitazioni con garage e corte in contesto semi-indipendente, proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 550,00 e € 1.050,00 al mq., secondo la consistenza, condizioni e grado di vetustà.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento negli anni 2019-2022 di unità residenziali con garage e corte su valori unitari compresi tra €. 800,00 e €. 1.100,00 circa al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove/recenti costruzioni residenziali, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare congruo assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria compresa tra quelle individuate, ovvero pari a €. 900,00 al mq.

Nella presente valutazione si dovrà però considerare l'attuale locazione del bene a favore di terzi con regolare e opponibile contratto, quindi la non immediata disponibilità dell'unità; viste le indicazioni in merito acquisite nelle pubblicazioni di estimo immobiliare, ed anche in considerazione della data di scadenza del contratto, appare corretto apportare una svalutazione pari al 5%.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento e relative frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2], garage e corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	96,00	€ 900,00	€ 86.400,00
sottotetto non abita- bile	16,80	€ 900,00	€ 15.120,00
balcone	0,75	€ 900,00	€ 675,00
garage	9,50	€ 900,00	€ 8.550,00
corte esclusiva	5,15	€ 900,00	€ 4.635,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.380,00
Valore corpo			€ 115.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.380,00



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 civile [A2], garage e corte	128,20	€ 115.380,00	€ 115.380,00

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%)	€ 17.307,00
Riduzione del 5% per presenza contratto di locazione opponibile	€ 5.769,00
Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 87.304,00
---	-------------

che si arrotonda in €. 87.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini



LOTTO 5

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 civile [A2] e garage sito in frazione: Casumaro, Via Ex Dogana n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione [REDACTED] sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per 1/1,

foglio 2, particella 57, subalterno 19, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 111, rendita € 805,67

foglio 2, particella 57, subalterno 18, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie totale mq. 18, rendita € 66,62

Confini: generali: a nord mapp. 57 sub 17, a sud mapp. 57 sub 20, a est mapp. 57 sub 21, a ovest mapp. 57 sub 10-11.

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 e seguenti del C.C., del corsello comune identificato con il mappale 57 sub 21 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSELLO COMUNE AI SUB. 15,17,18,19,20 E 22) e sull'area destinata a parcheggio di uso pubblico mappale 57 sub 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi.

Regolarizzabile mediante pratica docfa 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):

Abitazione con garage, inseriti in complesso edilizio di complessive sei unità residenziali con autorimesse, sito nella zona semicentrale di Casumaro a prevalente destinazione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Cento, Ferrara, Bondeno, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 13/03/2023 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile; registrato a Carpi il 20/03/2023 al n.1266 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2027

NB: Il contratto risulta stipulato in data successiva al pignoramento.

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:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di COMUNE DI CENTO contro SO.GE.DA. SRL; Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO ; A rogito di Not. G. Condemi in data 02/08/2010 rep.. 197828, trascritto a Ferrara in data 06/08/2010 ai nn. 15698/9428; nell'atto di conviene quanto segue:

LA [REDACTED] OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CENTO, A DESTINARE AD USO PUBBLICO I PARCHeggi "P1", COME DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CENTO AL FOGLIO 2 MAPPALE 57 SUBALTERNO 6, CATEGORIA BCNC, CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI ETC. PER UNA ESATTA IDENTIFICAZIONE DI DETTA AREA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROTOCOLLO N. 287421, DEL 30 DICEMBRE 2009 E CHE, IN FOTOCOPIA, E' ALLEGATA ALL'ATTO TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "A". IL PRESENTE ATTO VINCOLA LA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEL VINCOLO IN ESSO PREVISTO.

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]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale:
€ 800.000,00 ; A rogito di Not. C. Pennazzi Catalani in data 03/12/2008 rep. 57066;
Iscritta a Ferrara in data 15/12/2008 ai nn. 27556/5460;
A margine risultano:
-ANNOZZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3617 Registro
generale n. 20026 per EROGAZIONE A SALDO
-ANNOZZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3618 Registro
generale n. 20027 per QUIETANZA E CONFERMA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C.; Importo
ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 758.056,93; A rogito di Tribunale di Ro-
ma del 30.9.2014 rep. 686/2013; Iscritta a Ferrara in data 14/01/2015 ai nn. 496/37

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: €
186.817,12; Importo capitale: € 93.408,56 ; A rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 22/05/2017 rep. 9085/9717; Iscritta a Ferrara in data 24/05/2017
ai nn. 8508/1181

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL
TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/02/2023 rep. 172, trascritto a Ferrara in data
28/02/2023 ai nn. 3460/2639;

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:**

dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della Società esecutata, il complesso residenziale in oggetto non risulta attualmente costituito come condominio.

Al momento vengono suddivisi tra le unità i costi per l'illuminazione dei due corselli d'accesso dalla strada e dell'antenna centralizzata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

In occasione della forte grandinata avvenuta nel luglio 2023, si è verificato il danneggiamento del cappotto termico sulla facciata ovest del fabbricato (con scheggiature/distacchi dell'intonachino), e danni su diverse persiane non riguardanti la presente unità.

Non è stato possibile verificare eventuali danneggiamenti/rotture al manto di copertura dello stabile, peraltro i conduttori (alla data della perizia) non hanno lamentato infiltrazioni meteoriche nel sottotetto.

Gli oneri di ripristino del cappotto termico riguardano verosimilmente tutte le unità immobiliari del complesso, trattandosi di parte comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

-Alla data del 16.07.1986 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà per quota 1/1 a [redacted] per atto di divisione Not. M. Montanari del 16.07.1986 rep. 35707/43344 trascritto a Ferrara il 25.07.1986 al part. 6530 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 4, mapp. 972 sub 1 e sub 3 – C.T. fg. 2 mapp. 972-1509-1510 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 08.06.2005 i suddetti immobili vengono trasferiti a [redacted] [redacted] on atto Not. M. Cavicchi del 08.06.2005 rep. 85266/5569 trascritto a Ferrara il 05.07.2005 al part. 8335;

-Alla data del 06.08.1991 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà [redacted] ciascuno per quota di 1/2 di nuda proprietà e a [redacted] [redacted] per l'usufrutto quota 1/1, in forza di atto Not. M. Montanari del 06.08.1991 rep. 74921 trascritto a Ferrara il 23.08.1991 al part. 9225 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 2 graffato a mapp. 358-725 – al C.T. fg. 2 mapp. 358-725-726 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 17.04.2003 i suddetti immobili vengono trasferiti a [redacted] [redacted] on atto Not. M. Cavicchi del 17.04.2003 rep. 71856 trascritto a Ferrara il 06.05.2003 al part. 5749 (precisato che è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto di [redacted]);



[REDACTED] a seguito del suo decesso in data 22.02.2001);

-Alla data del 14.12.2006 gli immobili pignorati (con precedente identificazione catastale poi soppressa) risultano di piena proprietà di [REDACTED] in forza di compravendita Not. M. Cavicchi del 14.12.2006 rep. 90485/5966 trascritto a Ferrara il 12.01.2007 al part. 710 (da parte di [REDACTED])

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 unità

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 25620

Rilascio in data 28/06/2005

NOTE: per il presente titolo edilizio risulta depositata il 17.06.2008 (con prot. 25303) domanda di proroga del termine di fine lavori, successivamente non concessa dal Comune di Cento con comunicazione del 08.09.2008, per la mancata presentazione, all'inizio lavori, della documentazione relativa alla sicurezza nei cantieri, e la non conformità del progetto architettonico approvato alla normativa sismica.

Numero pratica: 594/2008

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: rinnovo Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 alloggi e autorimesse

Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 46457/38104

Rilascio in data 20/11/2008.

Numero pratica: 374/2010

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 34500

Conformità edilizia e agibilità **presentata** in data 05/08/2010 al prot. 98/2010

NB: La richiesta di conformità edilizia e agibilità risulta depositata presso il Comune di Cento, ma non si è riscontrato il rilascio del relativo certificato, e non è stato possibile consultare la rispettiva pratica.

La conformità edilizia deve intendersi verosimilmente costituita per silenzio assenso sulla base delle asseverazioni del tecnico/progettista; **sono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito e le eventuali integrazioni documentali ed adempimenti.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e garage

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

leggere modifiche dimensionali della forometria legittimata, tuttavia superiori al 2% ammesso dalle tolleranze; la scala di accesso al piano sottotetto riporta diversa conformazione e ubicazione rispetto al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.



Nel sottotetto si rileva la predisposizione dell'impiantistica e scarichi per un bagno, non previsto dal titolo edilizio; in questo caso l'eventuale bagno non riporterebbe altezza abitabile, pertanto non risulta regolarizzabile.

Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per la rimessa in pristino delle difformità eventualmente non sanabili, così come gli ulteriori/maggiori approfondimenti presso gli uffici comunali competenti, riguardanti la sanatoria, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Oneri stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] e garage

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Zona B3 - art. 58 - Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e garage** di cui al punto A

Trattasi di abitazione con garage, inseriti in un complesso edilizio di totali n. 6 alloggi e autorimesse, edificato nel 2010, sito nella zona semicentrale di Casumaro, sulla via Ex Dogana.

Il fabbricato riporta conformazione planimetrica rettangolare, si sviluppa sui piani terra, primo e sottotetto, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura rivestita esternamente con "cappotto", solai intermedi e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie;

in generale, alle unità immobiliari si accede dalla strada mediante due corselli comuni posti a est e ovest del complesso, oltre alla presenza di area di parcheggio uso pubblico in fregio alla strada.

L'abitazione è accessibile attraversando il corsello comune mapp. 57 sub 21, ed è composta al piano terra da soggiorno con scala a vista, cucina, antibagno e bagno di servizio, al piano primo da disimpegno con scaletta d'accesso al sottotetto, due camere da letto (la matrimoniale dotata di balcone), e bagno, mentre il sottotetto (non abitabile) è costituito da un unico vano dotato di finestre a tetto;

completa l'immobile il garage, anch'esso accessibile da detto corsello comune e collegato internamente con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: terra-primo-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - sottotetto h. ml. 0.67-2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: normale, salvo le condizioni della facciata ovest

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in oggetto al suo interno trovasi in condizioni di manutenzione/conservazione parzialmente scadenti, quindi richiede interventi di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: normali, salvo verifiche
Fondazioni	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: alluminio preverniciato condizioni: normali Il garage è dotato di porta basculante in metallo e pannelli di lamiera rivestita
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: da verificare a seguito della forte grandinata del luglio 2023
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi coibentazione: cappotto isolante esterno rivestimento: intonachino colorato condizioni: parzialmente scadenti La facciata ovest del fabbricato presenta danni al cappotto esterno a causa della forte grandinata verificatasi nel luglio 2023.
Pareti interne	materiale: muratura e laterizi forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: parzialmente scadenti
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato anta singola battente condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica/gres condizioni: normali



Scale posizione: **interna** rivestimento: **gres-ceramica** condizioni: **normali**
La scala d'accesso al sottotetto è del tipo prefabbricato in struttura di ferro e legno.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: normali conformità: da verificare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sola predisposizione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali conformità: da verificare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: non rilevabili conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni metalplastiche condizioni: non rilevabili conformità: da verificare Il bagno al p. terra è corredato di lavabo e w.c.; mentre il bagno al p. primo è completo di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in normali condizioni. Nel garage è presente impianto idrico con attacco per lavatrice
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in acciaio verniciato condizioni: normali conformità: da verificare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita



Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita
Note	sola predisposizione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi, e misurata in mezzeria con le unità confinanti, considerando il sottotetto non abitabile al 30%, il balcone al 25% e il garage al 50% dell'effettiva estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terra- primo	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	54,00	0,30	16,20
balcone	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
garage	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50
		169,00		120,45

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 a immobili assimilabili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Casumaro e più in generale nelle frazioni del Comune 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 Casumaro, posto in un complesso edilizio di n. 6 unità con autorimesse, edificato nel 2010 quindi abbastanza recentemente, riporta una buona consistenza, presenta finiture e dotazioni di tipo medio-corrente, impiantistica completa, e trovasi in condizioni di manutenzione/conservazione in parte scadenti, quindi necessita di interventi di manutenzione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile cat. A/2 (come quella in oggetto) nella zona suburbana di Cento - Casumaro, in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra € 650,00/mq. e € 950,00/mq.; le ville-villini in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra € 780,00/mq. e € 1.050,00/mq.;

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1^ fascia si indicano il valore minimo di € 623,00/mq, il valore medio di € 766,00/mq. e valore massimo di € 909,00/mq.; per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di € 508,00/mq, il valore medio di € 625,00/mq. e valore massimo di € 741,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Casumaro abitazioni con garage e corte in contesto semi-indipendente, proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra € 550,00 e € 1.050,00 al mq., secondo la consistenza, condizioni e grado di vetustà.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento negli anni 2019-2022 di unità residenziali con garage e corte su valori unitari compresi tra € 800,00 e € 1.100,00 circa al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove/recenti costruzioni residenziali, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare congruo assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria compresa tra quelle individuate, ovvero pari a € 900,00 al mq.

Riguardo all'attuale locazione del bene a favore di terzi, si precisa che il contratto di affitto risulta stipulato in data posteriore al pignoramento, e come tale non è opponibile alla procedura; per detto motivo l'immobile viene considerato libero e non si applicheranno svalutazioni in forza della stessa locazione.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento e relative frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.405,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	95,00	€ 900,00	€ 85.500,00
sottotetto non abita- bile	16,20	€ 900,00	€ 14.580,00
balcone	0,75	€ 900,00	€ 675,00
garage	8,50	€ 900,00	€ 7.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.405,00
Valore corpo			€ 108.405,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.405,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.405,00



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 civile [A2], garage	120,45	€ 108.405,00	€ 108.405,00

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%)	€ 16.260,75
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Spese tecniche stimate di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 87.144,25
---	-------------

che si arrotonda in €. 87.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini



LOTTO 6

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 civile [A2] e garage sito in frazione: Casumaro, Via Ex Dogana n. 75

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione [REDACTED] sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per 1/1,

foglio 2, particella 57, subalterno 10, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T-1-2, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 111, rendita € 805,67

foglio 2, particella 57, subalterno 11, indirizzo VIA DOGANA n. 75, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 18, rendita € 66,62

Confini generali: a nord mapp. 57 sub 12, a sud mapp. 57 sub 9, a est mapp. 57 sub 18-19, a ovest corsello mapp. 57 sub 8.

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi art. 1117 e seguenti del C.C., del corsello comune identificato con il mappale 57 sub 8 (BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORSELLO COMUNE AI SUB. 15,17,18,19,20 E 22) e sull'area destinata a parcheggio di uso pubblico mappale 57 sub 6 (BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'abitazione non corrisponde del tutto correttamente allo stato dei luoghi.

Regolarizzabile mediante pratica docfa con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti da valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione con garage, inseriti in complesso edilizio di complessive sei unità residenziali con autorimesse, sito nella zona semicentrale di Casumaro a prevalente destinazione 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-residenziali

Importanti centri limitrofi: Cento, Ferrara, Bondeno, Finale Emilia.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano 100 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/08/2020 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile; registrato a Carpi il 05/08/2020 al n.2891 serie 3T;
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO a favore di COMUNE DI CENTO contro [REDACTED] Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO ; A rogito di Not. G. Condemi in data 02/08/2010 rep.. 197828, trascritto a Ferrara in data 06/08/2010 ai nn. 15698/9428; nell'atto di conviene quanto segue:

LA [REDACTED] SI OBBLIGA PER SE' E SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CENTO, A DESTINARE AD USO PUBBLICO I PARCHEGGI "P1", COME DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CENTO AL FOGLIO 2 MAPPALE 57 SUBALTERNO 6, CATEGORIA BCNC, CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, STRADA, PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI ETC. PER UNA ESATTA IDENTIFICAZIONE DI DETTA AREA, SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO ALL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO A CORREDO DELLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PROTOCOLLO N. 287421, DEL 30 DICEMBRE 2009 E CHE, IN FOTOCOPIA, E' ALLEGATA ALL'ATTO TRASCRIVENDO SOTTO LA LETTERA "A". IL PRESENTE ATTO VINCOLA LA [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA AL RISPETTO DEL VINCOLO IN ESSO PREVISTO.

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]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale:
€ 800.000,00 ; A rogito di Not. C. Pennazzi Catalani in data 03/12/2008 rep. 57066;
Iscritta a Ferrara in data 15/12/2008 ai nn. 27556/5460;
A margine risultano:
-ANNOZZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3617 Registro
generale n. 20026 per EROGAZIONE A SALDO
-ANNOZZIONE presentata il 03/11/2010 Registro particolare n. 3618 Registro
generale n. 20027 per QUIETANZA E CONFERMA

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
Derivante da: ORDINANZA CONCESSA AI SENSI DELL'ART. 186 TER C.P.C.; Importo
ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 758.056,93; A rogito di Tribunale di Ro-
ma del 30.9.2014 rep. 686/2013; Iscritta a Ferrara in data 14/01/2015 ai nn. 496/37

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca:
€ 186.817,12; Importo capitale: € 93.408,56 ; A rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 22/05/2017 rep. 9085/9717; Iscritta a Ferrara in data
24/05/2017 ai nn. 8508/1181

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL
TRIBUNALE DI FERRARA in data 08/02/2023 rep. 172, trascritto a Ferrara in data
28/02/2023 ai nn. 3460/2639;

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:**

dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della Società esecutata, il complesso residenziale in oggetto non risulta attualmente costituito come condominio.

Al momento vengono suddivisi tra le unità i costi per l'illuminazione dei due corselli d'accesso dalla strada e dell'antenna centralizzata.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

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: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

In occasione della forte grandinata avvenuta nel luglio 2023, si è verificato il danneggiamento del cappotto termico sulla facciata ovest del fabbricato (con scheggiature/distacchi dell'intonachino), e danni su diverse persiane.

Non è stato possibile verificare eventuali danneggiamenti/rotture al manto di copertura dello stabile, peraltro i conduttori (alla data della perizia) non hanno lamentato infiltrazioni meteoriche nel sottotetto.

Gli oneri di ripristino del cappotto termico riguardano verosimilmente tutte le unità immobiliari del complesso, trattandosi di parte comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

-Alla data del 16.07.1986 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà per quota 1/1 a [redacted] per atto di divisione Not. M. Montanari del 16.07.1986 rep. 35707/43344 trascritto a Ferrara il 25.07.1986 al part. 6530 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 4, mapp. 972 sub 1 e sub 3 – C.T. fg. 2 mapp. 972-1509-1510 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 08.06.2005 i suddetti immobili vengono trasferiti a [redacted] con atto Not. M. Cavicchi del 08.06.2005 rep. 85266/5569 trascritto a Ferrara il 05.07.2005 al part. 8335;

-Alla data del 06.08.1991 parte degli immobili ora soggetti alla procedura risultavano in proprietà [redacted] ciascuno per quota di 1/2 di nuda proprietà e a [redacted] per l'usufrutto quota 1/1, in forza di atto Not. M. Montanari del 06.08.1991 rep. 74921 trascritto a Ferrara il 23.08.1991 al part. 9225 (riferito agli immobili al C.F. fg. 2 mapp. 57 sub 2 graffato a mapp. 358-725 – al C.T. fg. 2 mapp. 358-725-726 soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura);

-Alla data del 17.04.2003 i suddetti immobili vengono trasferiti a [redacted] con atto Not. M. Cavicchi del 17.04.2003 rep. 71856 trascritto a Ferrara il 06.05.2003 al part. 5749 (precisato che è avvenuto il ricongiungimento dell'usufrutto di [redacted] a seguito del suo decesso in data 22.02.2001);



-Alla data del 14.12.2006 gli immobili pignorati (con precedente identificazione catastale poi soppressa) risultano di piena proprietà di [REDACTED] in forza di compravendita Not. M. Cavicchi del 14.12.2006 rep. 90485/5966 trascritto a Ferrara il 12.01.2007 al part. 710 (da parte di A.A. Di Scazzariello Alfredo Giuseppe e C. Sas).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 103/2005

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 unità

Presentazione in data 22/02/2005 al n. di prot. 25620

Rilascio in data 28/06/2005

NOTE: per il presente titolo edilizio risulta depositata il 17.06.2008 (con prot. 25303) domanda di proroga del termine di fine lavori, successivamente non concessa dal Comune di Cento con comunicazione del 08.09.2008, per la mancata presentazione, all'inizio lavori, della documentazione relativa alla sicurezza nei cantieri, e la non conformità del progetto architettonico approvato alla normativa sismica.

Numero pratica: 594/2008

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: rinnovo Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione fabbricato residenziale per 6 alloggi e autorimesse

Presentazione in data 29/09/2008 al n. di prot. 46457/38104

Rilascio in data 20/11/2008.

Numero pratica: 374/2010

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera

Presentazione in data 20/07/2010 al n. di prot. 34500

Conformità edilizia e agibilità **presentata** in data 05/08/2010 al prot. 98/2010

NB: La richiesta di conformità edilizia e agibilità risulta depositata presso il Comune di Cento, ma non si è riscontrato il rilascio del relativo certificato, e non è stato possibile consultare la rispettiva pratica.

La conformità edilizia deve intendersi verosimilmente costituita per silenzio assenso sulla base delle asseverazioni del tecnico/progettista; **sono a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti in merito e le eventuali integrazioni documentali ed adempimenti.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e garage

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

leggere modifiche dimensionali della forometria legittimata, tuttavia superiori al 2% ammesso dalle tolleranze; la scala di accesso al piano sottotetto riporta diversa conformazione e ubicazione rispetto al titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile

Nel sottotetto si rileva la predisposizione dell'impiantistica e scarichi per un bagno, non previsto dal titolo edilizio; in questo caso l'eventuale bagno non riporterebbe altezza abitabile, pertanto non risulta regolarizzabile.



Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri e costi per la rimessa in pristino delle difformità eventualmente non sanabili, così come gli ulteriori/maggiori approfondimenti presso gli uffici comunali competenti, riguardanti la sanatoria, con l'ausilio del proprio tecnico di fiducia.

Oneri stimati di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali stimati: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] e garage

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	Zona B3 - art. 58 - Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e garage** di cui al punto A

Trattasi di abitazione con garage, inseriti in un complesso edilizio di totali n. 6 alloggi e autorimesse, edificato nel 2010, sito nella zona semicentrale di Casumaro, sulla via Ex Dogana.

Il fabbricato riporta conformazione planimetrica rettangolare, si sviluppa sui piani terra, primo e sottotetto, strutturalmente realizzato con pareti portanti in muratura rivestita esternamente con "cappotto", solai intermedi e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie;

in generale, alle unità immobiliari si accede dalla strada mediante due corselli comuni posti a est e ovest del complesso, oltre alla presenza di area di parcheggio uso pubblico in fregio alla strada.

L'abitazione è accessibile attraversando il corsello comune mapp. 57 sub 8, ed è composta al piano terra da soggiorno con scala a vista, cucina, antibagno e bagno di servizio, al piano primo da disimpegno con scaletta d'accesso al sottotetto, due camere da letto (la matrimoniale dotata di balcone), e bagno, mentre il sottotetto (non abitabile) è costituito da un unico vano dotato di finestre a tetto;

completa l'immobile il garage, anch'esso accessibile da detto corsello comune e collegato internamente con l'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di SO.GE.DA. SRL- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07130841005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: terra-primo-sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 - sottotetto h. ml. 0.67-2.50

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre



Stato di manutenzione generale: normale, salvo le condizioni della facciata ovest.

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile in oggetto al suo interno trovasi in condizioni di manutenzione/conservazione scadenti, quindi richiede quantomeno interventi di manutenzione ordinaria.

Si evidenzia che in occasione della forte grandinata verificatasi nel luglio 2023, si sono danneggiati il cappotto isolante sulla facciata ovest (con parziali scheggiature-distacchi dell'intonachino colorato) e le persiane esterne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: normali, salvo verifiche
Fondazioni	tipologia: in c.a. condizioni: non rilevabili
Solai	tipologia: laterocemento condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: persiane materiale protezione: alluminio preverniciato condizioni: normali (le persiane sono danneggiate dalla grandine) Il garage è dotato di porta basculante in metallo e pannelli di lamiera rivestita
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: parzialmente scadenti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: da verificare a seguito della forte grandinata del luglio 2023
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi coibentazione: cappotto isolante esterno rivestimento: intonachino colorato condizioni: scadenti La facciata ovest del fabbricato presenta danni al cappotto esterno a causa della forte grandinata verificatasi nel luglio 2023.
Pareti interne	materiale: muratura e laterizi forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scadenti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle autobloccati condizioni: parzialmente scadenti
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: portoncino blindato anta singola battente condizioni: normali
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica/gres condizioni: normali



Scale posizione: **interna** rivestimento: **gres-ceramica** condizioni: **normali**
La scala d'accesso al sottotetto è del tipo prefabbricato in struttura di ferro e legno.

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **normali** conformità: **da verificare**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sola predisposizione**

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **non rilevabili** conformità: **da verificare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazioni metalplastiche** condizioni: **non rilevabili** conformità: **da verificare**
Il bagno al p. terra è corredato di lavabo e w.c.; mentre il bagno al p. primo è completo di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto necessita di manutenzione.
Nel garage è presente impianto idrico con attacco per lavatrice.

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio verniciato** condizioni: **normali** conformità: **da verificare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo



Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010 (verosimilmente)
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita
Note	sola predisposizione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi, e misurata in mezzeria con le unità confinanti, considerando il sottotetto non abitabile al 30%, il balcone al 25%, e il garage al 50% dell'effettiva estensione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione p. terra-primi	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
sottotetto non abitabile	sup reale lorda	54,00	0,30	16,20
balcone	sup reale lorda	3,00	0,25	0,75
garage	sup reale lorda	17,00	0,50	8,50
		169,00		120,45

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 a immobili assimilabili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Casumaro e più in generale nelle frazioni del Comune 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 Casumaro, posto in un complesso edilizio di n. 6 unità con autorimesse, edificato nel 2010 quindi abbastanza recentemente, riporta una buona consistenza, presenta finiture e dotazioni di tipo medio-corrente, impiantistica completa, e trovasi in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo civile cat. A/2 (come quella in oggetto) nella zona suburbana di Cento - Casumaro, in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 650,00/mq. e €. 950,00/mq.;



le ville-villini in stato conservativo normale, riportano un valore compreso tra €. 780,00/mq. e €. 1.050,00/mq.;

Sul sito di Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1^ fascia si indicano il valore minimo di €. 623,00/mq, il valore medio di €. 766,00/mq. e valore massimo di €. 909,00/mq.;

per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 508,00/mq, il valore medio di €. 625,00/mq. e valore massimo di €. 741,00/mq..

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Casumaro abitazioni con garage e corte in contesto semi-indipendente, proposte attualmente in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 550,00 e € 1.050,00 al mq., secondo la consistenza, condizioni e grado di vetustà.

Dal controllo di alcuni rogiti di compravendita, si è riscontrato il trasferimento negli anni 2019-2022 di unità residenziali con garage e corte su valori unitari compresi tra €. 800,00 e €. 1.100,00 circa al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove/recenti costruzioni residenziali, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare congruo assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria compresa tra quelle individuate, ovvero pari a €. 850,00 al mq.

Nella presente valutazione si dovrà però considerare l'attuale locazione del bene a favore di terzi con regolare e opponibile contratto, quindi la non immediata disponibilità dell'unità; viste le indicazioni in merito acquisite nelle pubblicazioni di estimo immobiliare, ed anche in considerazione della data di scadenza del contratto, appare corretto apportare una svalutazione pari al 5%.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Cento e relative frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.382,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione p. terra- primo	95,00	€ 850,00	€ 80.750,00
sottotetto non abita- bile	16,20	€ 850,00	€ 13.770,00
balcone	0,75	€ 850,00	€ 637,50
garage	8,50	€ 850,00	€ 7.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.382,50
Valore corpo			€ 102.382,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.382,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 102.382,50

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 civile [A2], garage	120,45	€ 102.382,50	€ 102.382,50



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%)	€ 15.357,38
Riduzione del 5% per presenza contratto di locazione opponibile	€ 5.119,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 76.906,00
---	-------------

che si arrotonda in €. 77.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- n. 12 planimetrie catastali;
- n. 1 elaborato planimetrico e elenco subalterni
- n. 125 fotografie;
- altra documentazione in separato fascicolo.

