
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **231/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13.07.2022**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Beatrice Marucci**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

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

Beni in Cento (FE)
Località/Frazione **Dodici Morelli**
Via Dodici Morelli n.48

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.

Fabbricato uso magazzino frigorifero [D7] sito in frazione: Dodici Morelli, Via Dodici Morelli n.48

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 3/9;

[REDACTED] proprietà per
3/9;

[REDACTED] proprietà per
1/9;

[REDACTED] proprietà per 1/9;

[REDACTED] proprietà per 1/9.,

foglio 18, particella 478, subalterno 8, indirizzo Via Dodici Morelli 48, piano T, categoria D/7,
rendita € € 15.680,00.

Confini generali corpo: a nord via Anita Garibaldi, a sud via XII Morelli, a ovest ragion [REDACTED]
salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi, non riportando diverse modifiche rilevate.

Regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con 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):

Magazzino frigorifero da anni in disuso e in cattivo stato conservativo, sito nella zona centrale della località Dodici Morelli, in Comune di Cento (FE).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: prevalenza 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: residenziali-agricole-artigianali-produttive

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Modena, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero (al suo interno sono presenti diversi materiali/attrezzature)

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:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Tribunale di Roma in data 15/01/2019 rep. n. 77372/4, trascritto a Ferrara in data 20/03/2019 ai nn. 4738/3382;

- Sequestro preventivo a favore di Demanio dello Stato contro [REDACTED]
; A rogito di Tribunale civile e penale di Roma in data 25/02/2021 rep. n. 21103/2019, trascritto a Ferrara in data 10/03/2021 ai nn. 3991/3036;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 14/12/2020 rep. n. 2581/2020, trascritto a Ferrara in data 29/12/2020 ai nn. 20363/14776;

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 20/10/2015 . In forza di Atto di assegnazione di beni sociali - a rogito di Notaio E.G. Montanari , in data 30/12/1985, rep. n. 41312; registrato a Portomaggiore, in data 17/01/1986, al n. 158; trascritto a Ferrara, in data 22/01/1986, ai nn. 1358/1063.

Titolare/Proprietario [redacted] (proprietà 3/9), [redacted] (proprietà 3/9), [redacted] (proprietà 1/9); [redacted] (proprietà 1/9), [redacted] (proprietà 1/9). dal 20/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Denuncia di successione di [redacted] - registrata a Cento, in data 19/10/2016, ai nn. 286/9990/16; trascritta a Ferrara, in data 19/12/2016, ai nn. 21346/14217.

[redacted] ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario con atto Notaio U. Tosi rep.32563/14575 del 27/01/2016, trascritto a Ferrara il 03.02.2016 ai nn. 1591/1074.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. 14573/56
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento e modifiche fabbricato
Presentazione in data 20/12/1956 al n. di prot. 14573
Rilascio in data 29/12/1956 al n. di prot. 14573

Numero pratica: Prot. 4421/57
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento e modifiche fabbricato
Presentazione in data 27/04/1957 al n. di prot. 4421
Rilascio in data 17/05/1957 al n. di prot. 4421

Numero pratica: prot. 13838/57
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento e trasformazione fabbricato
Presentazione in data 19/12/1957 al n. di prot. 13838
Rilascio in data 30/12/1957 al n. di prot. 13838

Numero pratica: Prot. 5973/58
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento fabbricato
Presentazione in data 06/05/1958 al n. di prot. 5973
Rilascio in data 19/05/1958 al n. di prot. 5973

Numero pratica: Prot. 5820/59
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione
Presentazione in data 13/05/1959 al n. di prot. 5820
Rilascio in data 13/05/1959
Abitabilità/agibilità in data 31/01/1964 al n. di prot. 4343/62

Numero pratica: Prot. 7353/63
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Ampliamento di magazzino frigo
Presentazione in data 27/05/1963 al n. di prot. 7353
Rilascio in data 27/05/1963

Numero pratica: Prot. 5564/69
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza di costruzione
Per lavori: costruzione fabbricato
Presentazione in data 23/05/1969 al n. di prot. 5564
Rilascio in data 24/05/1969.

Numero pratica: Prot. 2866/71

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Presentazione in data 13/03/1971 al n. di prot. 2866

Rilascio in data 27/03/1971

(di tale pratica trovasi solo una documentazione parziale nell'archivio comunale)

Numero pratica: Prat. 123/89

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L28/2/85 n.47)

Presentazione in data 24/12/1985 al n. di prot. 15982

Rilascio in data 15/06/1989 al n. di prot. 15982

Abitabilità/agibilità in data 15/06/1989 al n. di prot. 15982

NB: Durante la fase di accesso agli atti edilizi, i tecnici dell'archivio comunale hanno comunicato verbalmente allo scrivente che, riguardo al presente complesso immobiliare, alcune pratiche edilizie potrebbero essere irreperibili poichè smarrite (stante la vetustà dello stesso stabile); il sottoscritto ha quindi esaminato e riportato i titoli edilizi che sono stati rintracciati e messi a disposizione.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato uso magazzino frigorifero [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modifiche alle ripartizioni interne dei vani e delle celle, apertura/modifica porte interne, costruzione di servizi igienico-sanitari nella parte est dello stabile, apertura porta di collegamento interno con l'adiacente porzione di frigorifero escluso dalla procedura; realizzazione di scala in ferro per accesso alla zona soppalcata.

Regolarizzabili verosimilmente mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, stimabili/quantificabili in €. 6.500,00, che saranno detratti dalla valutazione dell'immobile. Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti tecnici in merito presso il SUE del Comune di Cento, nonchè gli oneri/costi per la rimozione degli abusi eventualmente non sanabili e rimessa in pristino dello stato legittimo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

l'immobile è classificato dal PRG in zona omogenea D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 norme)

Descrizione: **Fabbricato uso magazzino frigorifero [D7]** di cui al punto **A**

Trattasi di un'ampia porzione di un complesso destinato a magazzino/frigorifero con attigui uffici in annessa palazzina, sito nella zona centrale di Dodici Morelli (Comune di Cento), via Dodici Morelli n. 48, il tutto da tempo in disuso e in cattive condizioni di manutenzione/conservazione.

L'immobile è stato edificato ed ampliato a più riprese, ovvero a partire dal 1956 fino all'anno 1971 circa; presenta conformazione planimetrica rettangolare, sviluppato al piano terra (fatta eccezione per una zona "soppalcata" in struttura metallica per alloggiamento impianti), con strutture verticali portanti in muratura esternamente "faccia a vista" e pilastri di c.a., tetto a volta in laterocemento (in prevalenza), a terrazza di latero-cemento, in elementi prefabbricati di c.a. e in orditura metallica; il manto di copertura è in maggioranza composto da tegole laterizie, ma è verosimilmente presente un'estesa porzione con copertura in lastre di eternit (ovvero nel corpo fronte strada), e in lastre di lamiera verniciata.

L'unità immobiliare, entrando dalla via Dodici Morelli, si compone di sala lavorazione, esteso vano di disimpegno centrale, n. 10 celle frigorifere, un'anti-cella, servizi igienici, sala macchine, n. 2 centrali elettriche, vano quadro elettrico, vano deposito-rimessa con altri servizi igienici-docce, spazio soppalcato in struttura metallica con scala d'accesso, oltre a tre vani ufficio, con antistante ingresso comune con i due appartamenti sovrastanti (di cui ai lotti successivi).

Internamente i diversi locali/ambienti presentano pareti intonacate/tinteggiate e in parte faccia a vista, parziali controsoffittature in struttura di metallo e in lastre di fibro-cemento, intradosso del tetto a vista, pavimentazione di tipo industriale in soletta di cemento con giunti, in ceramica (nei servizi igienici) e in marmiglia negli uffici e relativo ingresso; le celle sono rivestite internamente in pannelli di polistirolo; i serramenti interni sono costituiti da vecchie porte interne tamburate nei servizi, in alluminio e vetri negli uffici, oltre alle porte scorrevoli (elettrificate) di chiusura celle frigo.

Gli infissi esterni sono rappresentati da finestrate e portoni con telai di ferro verniciato e vetri (nel comparto frigo), porte-vetrine in alluminio anodizzato e vetri, e portoncini in legno e vetri (nella zona uffici). Per quanto concerne l'impiantistica, è presente impianto elettrico realizzato in prevalenza in esterno a parete-soffitto con canalizzazioni, diversi armadi/quadri comando, prese, punti luce con plafoniere, il tutto in disuso;

i servizi igienici posti nella zona centrale del complesso sono molto datati, con pavimentazione e rivestimenti di ceramica, vecchi sanitari, sempre in disuso;

è inoltre presente nel vano deposito-rimessa a est del complesso, un "blocco" di servizi igienici-docce predisposti più recentemente e in prevalenza privi dei sanitari.

L'altezza interna dei locali del magazzino-frigo varia tra ml. 5,80 e ml. 7,00 circa; l'altezza interna degli uffici si rileva di ml. 4,00 circa;

la superficie lorda/commerciale dell'intero complesso si calcola di circa mq. 3.960,00 (arrotondati).

Il generale stato di manutenzione e conservazione del complesso-frigorifero risulta cattivo, essendo da anni in disuso, con finiture e impiantistica datata/dismessa, presenza di rilevanti infiltrazioni meteoriche da diverse falde del tetto, oltre all'esistenza di manto di copertura in lastre di fibrocemento (eternit), su parte dello stabile;

anche la zona uffici riporta finiture e dotazioni impiantistiche datate (ovvero pavimenti di graniglia/marmiglia, intonaco tinteggiato, porte interne tamburate, infissi esterni di legno e vetri semplici con tapparelle, imp. termico e elettrico); si rileva umidità di risalita nelle pareti interne e nella pavimentazione.

1. Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] - Piena proprietà

Comproprietari:

██████████ - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.960,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1956-1971

ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 5.80-7.00-4.00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: cattivo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino frigorifero con uffici	sup reale lorda	3.960,00	1,00	3.960,00
		3.960,00		3.960,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la presente stima non si ritiene applicabile il metodo sintetico/comparativo, attesa l'assenza di dati/valori comparabili di compravendita aggiornati e attendibili, riferiti a immobili simili ubicati nella zona.

La valutazione terrà comunque conto dell'ubicazione del bene, del grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Nella fattispecie appare corretto procedere con il calcolo del probabile "valore di ricostruzione deprezzato" (ovvero calcolando il "costo di ricostruzione", ad oggi, di un edificio con simili caratteristiche costruttive/impiantistiche e di analogo uso, applicando poi adeguati coefficienti di svalutazione, connessi al degrado funzionale, tecnologico e fisiologico, atti a ricondurre il valore riscontrato alla situazione esistente).

Nella fattispecie si dovrà calcolare tale valore sommando:

- il costo di costruzione del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare
- il probabile valore dell'area
- l'utile promotore.

Sommati tali valori si ottiene il probabile "valore a nuovo", a cui sarà detratto il deprezzamento su una base percentuale (secondo il livello di vetustà, caratteristiche e le generali condizioni di manutenzione e conservazione).

Si sono comunque verificati gli attuali probabili valori di compravendita di similari complessi produttivi (laboratori-magazzini-capannoni) e delle aree edificabili, posti nella zona di Cento e limitrofe, per una più approfondita valutazione.

Nel presente caso, dopo aver svolto le opportune indagini, analisi e raffronti, verificati inoltre i valori unitari pubblicati da Agenzia Entrate per i fabbricati produttivi, il "valore a nuovo" di un complesso produttivo avente tipologie costruttive e impiantistiche analoghe a quello in esame (attualmente inadeguato e non rispettante le vigenti norme in materia di costruzioni in generale), si può fissare nel costo medio di €. 250,00 al metro quadrato;

tenuto conto del grado di vetustà e dell'evidente generale cattivo stato manutenti-

vo/conservativo, della probabile presenza di coperture in lastre di fibrocemento/eternit, e viste le indicazioni fornite da pubblicazioni dell'estimo immobiliare, si stabilisce il deprezzamento sulla percentuale del 60%, da cui scaturisce un valore unitario finale arrotondato di €. 100,00 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, valori su rogiti di vendita, pubblicazioni specializzate di estimo immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato uso magazzino frigorifero [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 396.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino frigorifero con uffici	3.960,00	€ 100,00	€ 396.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 396.000,00
Valore corpo			€ 396.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 396.000,00
Valore complessivo diritto e quota proprietà 1/1			€ 396.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Fabbricato magazzino frigorifero [D7]	3.960,00	€ 396.000,00	€ 396.000,00

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%)	€ 59.400,00
Spese tecniche <u>presunte</u> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

VALORE PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 330.100,00
VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 3/9 DELL'IMMOBILE	€ 110.033,33
CHE SI ARROTONDA in € 110.000,00.	

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 economico [A3] sito in frazione: Dodici Morelli, Via Dodici Morelli n.48

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]

Comproprietari:

[redacted] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione [redacted]

proprietà per 3/9;

[redacted] proprietà per

3/9;

[redacted] proprietà per

1/9;

[redacted] proprietà per 1/9;

[redacted] proprietà per 1/9.,

foglio 18, particella 478, subalterno 2, indirizzo Via Dodici Morelli 48, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 202 mq, rendita € 794.05.

Confini: a sud via XII Morelli, proprietà [redacted] sui restanti lati, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi, non riportando modifiche alla destinazione funzionale di alcuni vani.

Regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con pratica Docfa, con oneri e costi posti 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 ubicata nella palazzina attigua al complesso magazzino-frigorifero, sita nella zona centrale di Dodici Morelli, frazione del Comune di Cento.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale (prevalente) 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: residenziali-agricole-artigianali-produttive

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Modena, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi senza titolo (ovvero dalla madre di uno dei comproprietari non esegutati)

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:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] A rogito di Tribunale di Roma in data 15/01/2019 ai nn. 77372/4, trascritto a Ferrara in data 20/03/2019 ai nn. 4738/3382;

- Sequestro preventivo a favore di Demanio dello Stato contro [REDACTED]

A rogito di Tribunale civile e penale di Roma in data 25/02/2021 ai nn. 21103/2019 iscritto/trascritto a Ferrara in data 10/03/2021 ai nn. 3991/3036;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], A rogito di Tribunale di Ferrara in data 14/12/2020 rep. n. 2581/2020, trascritto a Ferrara in data 29/12/2020 ai nn. 20363/14776;

NB: Si evidenzia che nell'atto di pignoramento, per probabile errore materiale, non sono riportati correttamente gli identificativi catastali della presente abitazione fg. 18 mappale 478 sub 2, in quanto così indicati: "Foglio 18 particella sub. 2"; non è quindi riportata la particella catastale.

Nella nota di trascrizione dello stesso pignoramento i dati catastali risultano invece indicati correttamente.

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 20/10/2015. In forza di Atto di assegnazione di beni sociali - a rogito di Notaio E.G. Montanari, in data 30/12/1985, rep. n. 41312; registrato a Portomaggiore, in data 17/01/1986, al n. 158; trascritto a Ferrara, in data 22/01/1986, ai nn. 1358/1063.

Titolare/Proprietario [redacted] (proprietà 3/9); [redacted] (proprietà 3/9); [redacted] (proprietà 1/9); [redacted] (proprietà 1/9); [redacted] (proprietà 1/9). dal 20/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Denuncia di successione di [redacted] - registrata a Cento, in data 19/10/2016, ai nn. 286/9990/16; trascritta a Ferrara, in data 19/12/2016, ai nn. 21346/14217.

[redacted] ha accettato l'eredità con beneficio d'inventario con atto Notaio U. Tosi rep.32563/14575 del 27/01/2016, trascritto a Ferrara il 03.02.2016 ai nn. 1591/1074.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 5820/59

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione

Presentazione in data 13/05/1959 al n. di prot. 5820

Rilascio in data 13/05/1959

Abitabilità/agibilità in data 31/01/1964 al n. di prot. 4343/62

Numero pratica: Prat. 123/89

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/2/85 n°47)

Presentazione in data 24/12/1985 al n. di prot. 15982

Abitabilità/agibilità in data 15/06/1989 al n. di prot. 15982

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modifica/allargamento di porta interna; al piano primo non vi è completa corrispondenza delle destinazioni funzionali dei vani, essendo stata trasformata la cucina in sala pranzo; nella terrazza vi è installata una tettoia in struttura metallica e copertura in lastre di vetroresina non risultante dai titoli edilizi.

Le difformità sono verosimilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario, stimabili/quantificabili in €. 4.500,00, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti tecnici in merito presso il SUE del Comune di Cento, nonché gli oneri/costi per la rimozione degli abusi eventualmente non sanabili e rimessa in pristino dello stato legittimo (con particolare riferimento alla tettoia).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

l'immobile ricade in zona classificata dal PRG in zona omogenea D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 norme).

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

L'appartamento in oggetto è inserito nella palazzina adiacente al magazzino-frigorifero, accessibile dalla strada mediante il vano disimpegno utilizzato anche dall'appartamento adiacente e dagli uffici dello stesso frigorifero, e attiguo vano scala esclusivo con ripostiglio;

si dispone essenzialmente sui piani primo e secondo (oltre al suddetto vano scala dal piano terra con ripostiglio), ed è composto al p. primo da ingresso, soggiorno, vano cottura finestrato, pranzo, terrazza (parzialmente coperta) che collega altri due vani accessori e un bagno; al p. secondo vi sono un corridoio con accesso dal vano scala, due camere da letto e un bagno.

Per quanto concerne le rifiniture, l'unità presenta pareti e soffitti intonacati/tinteggiati, pavimentazioni di diversa tipologia (marmiglia, graniglia e ceramica), rivestimenti di ceramica nella cucina e nei bagni, porte interne di legno tamburato lucidato;

i serramenti esterni sono rappresentati da finestre e portefinestre di legno verniciato e vetrocamera, completi di avvolgibili in plastica

Riguardo all'impiantistica, l'abitazione è dotata di impianto termico autonomo, composto da caldaia murale a gas metano e radiatori di ghisa verniciati;

l'impianto elettrico è eseguito sottotraccia e incassato a parete; è inoltre presente l'impianto di condizionamento al piano secondo.

Il bagno al p. primo è dotato di impianto idrico sottotraccia, corredato di sanitari in porcellana (lavabo, bidet, w.c., piatto doccia e lavatoio), ed appare abbastanza datato; al suo interno vi è un boiler elettrico per produzione acqua calda.

Il bagno al p. secondo è dotato di impianto idrico sottotraccia, corredato di sanitari in porcellana (lavabo, bidet, w.c., piatto doccia), in normali condizioni.

Precisato che non si sono rintracciate le certificazioni di conformità di tali impianti, i quali dovranno essere quindi verificati ed eventualmente adeguati.

L'altezza interna dei vani è compresa tra ml. 2.90 e ml. 3.00, mentre la relativa superficie lorda/commerciale si calcola di mq. 198,00 (arrotondati), considerando la terrazza al 25% e calcolando il vano scala solo una volta.

L'unità appare in prevalenza in normali condizioni di manutenzione, tuttavia riporta un grado di finitura e dotazioni abbastanza datato, pertanto richiede interventi di rinnovo e adeguamento.

1. Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] - Piena proprietà

Comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **216,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale (datato)

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

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	192,00	1,00	192,00
Terrazza	sup reale lorda	24,00	0,25	6,00
		216,00		198,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima di svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato, 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 in una frazione del Comune di Cento, dotato di finiture e impiantistica in prevalenza datate, e sebbene complessivamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di rinnovo, adeguamento e manutenzione, i cui costi devono essere debitamente considerati;

Si terrà conto della sua posizione attigua all'ampio vetusto complesso ad uso magazzino-frigorifero, ovvero di una condizione certamente negativa, e che limita ulteriormente l'appetibilità commerciale del bene.

Circa l'andamento dell'odierno mercato immobiliare, nella zona di XII Morelli le compravendite

sono limitate, con conseguente riduzione dei valori.

La circostanza è confermata dall'attuale pubblicità immobiliare, nella quale si rilevano abitazioni con caratteristiche similari proposte in vendita su valori compresi tra €. 700,00/850,00 circa al mq. (valori che in sede di effettiva compravendita subiscono normalmente una riduzione).

Le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate per le abitazioni di tipo economico in normali condizioni indicano prezzi compresi tra €. 630,00 e €. 820,00 (quindi contenuti); le condizioni del bene in oggetto sono invece parzialmente scadenti e di ciò si deve tenere conto.

Su "Borsino Immobiliare", nella stessa zona di pertinenza, per abitazioni in stabili di 2^a fascia (assimilabili a quelle in esame) si indicano quotazioni comprese tra il minimo di €. 563,00/mq. e il massimo di €. 706,00/mq;

Verificati i valori dichiarati in atti di compravendita compresi tra il 2020 e 2022 sul sito di "Comparabilia", per le abitazioni similari si è individuata una quotazione compresa tra €. 360,00 e €. 620,00/mq..

Visti gli aspetti di cui sopra, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari, appare opportuno assegnare all'unità in oggetto una quotazione prudenziale, ovvero riferita ai valori minimi riportati sopra.

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, valori su rogiti di vendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	192,00	€ 420,00	€ 80.640,00
Terrazza	6,00	€ 420,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.160,00
Valore corpo			€ 83.160,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.160,00
Valore complessivo diritto e quota proprietà 1/1			€ 83.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	198,00	€ 83.160,00	€ 83.160,00

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%) € 12.474,00

Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

VALORE PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: **€ 66.186,00**

VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 3/9 DELL'IMMOBILE **€. 22.062,00**

CHE SI ARROTONDA in €. 22.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

Lotto: 003

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Dodici Morelli, Via Dodici Morelli n.48

Quota e tipologia del diritto

3/9 [redacted] Piena proprietà

Comproprietari:

[redacted] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento:

Intestazione: [redacted]

proprietà per 3/9;

[redacted] proprietà per 3/9;

[redacted] proprietà per 1/9;

[redacted] proprietà per 1/9;

[redacted] proprietà per 1/9.,

foglio 18, particella 478, subalterno 3, indirizzo Via Dodici Morelli 48, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 161 mq, rendita € 582,31

Confini: a sud via XII Morelli, proprietà [redacted] sui restanti lati, salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale identificativa dell'unità non corrisponde allo stato dei luoghi, per una differente destinazione funzionale di alcuni vani e lieve modifica interna.

Regolarizzabili mediante aggiornamento catastale con 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 ubicata nella palazzina attigua al complesso magazzino-frigorifero, sita nella zona centrale di Dodici Morelli, frazione del Comune di Cento

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale (prevalente) 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: residenziali-agricole-artigianali

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Modena, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da un comproprietario non esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ordinanza di sequestro conservativo a favore di [redacted]
[redacted]
[redacted] A rogito di Tribunale di Roma in data 15/01/2019 rep. n. 77372/4, trascritto a Ferrara in data 20/03/2019 ai nn. 4738/3382;

- Sequestro preventivo a favore di Demanio dello Stato contro [redacted]
A rogito di Tribunale civile e penale di Roma in data 25/02/2021 rep. n. 21103/2019 trascritto a Ferrara in data 10/03/2021 ai nn. 3991/3036;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted] A rogito di Tribunale di Ferrara in data 14/12/2020 rep. n. 2581/2020, trascritto a Ferrara in data 29/12/2020 ai nn. 20363/14776;

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al 20/10/2015 . In forza di Atto di assegnazione di beni sociali - a rogito di Notaio E.G. Montanari , in data 30/12/1985, rep. n. 41312; registrato a Portomaggiore, in data 17/01/1986, al n. 158; trascritto a Ferrara, in data 22/01/1986, ai nn. 1358/1063.

Titolare/Proprietario: [redacted] (proprietà 3/9) [redacted]
[redacted] (proprietà 3/9); [redacted]
[redacted] (proprietà 1/9) [redacted] (proprietà 1/9), [redacted]
[redacted] (proprietà 1/9). dal 20/10/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di Denuncia di successione di [redacted] - registrata a Cento, in data 19/10/2016, ai nn. 286/9990/16; trascritta a Ferrara, in data 19/12/2016, ai nn. 21346/14217.

[redacted] a accettato l'eredità con beneficio d'inventario con atto Notaio U. Tosi rep.32563/14575 del 27/01/2016, trascritto a Ferrara il 03.02.2016 ai nn. 1591/1074.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 5820/59

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato per civile abitazione

Presentazione in data 13/05/1959 al n. di prot. 5820

Rilascio in data 13/05/1959

Abitabilità/agibilità in data 31/01/1964 al n. di prot. 4343/62

Numero pratica: Prat. 123/89

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L.28/2/85 N°47)

Presentazione in data 24/12/1985 al n. di prot. 15982

Abitabilità/agibilità in data 15/06/1989 al n. di prot. 15982

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modifica/allargamento di porta interna; al piano primo non vi è corrispondenza nella destinazione funzionale dei vani per trasformazione della cucina in camera da letto.

Le difformità sono verosimilmente regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con costi a carico dell'aggiudicatario, stimabili/quantificabili in €. 3.500,00, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Rimangono altresì a carico dell'aggiudicatario gli approfondimenti tecnici in merito presso il SUE del Comune di Cento, nonché gli oneri/costi per la rimozione degli abusi eventualmente non sanabili e rimessa in pristino dello stato legittimo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

l'immobile ricade in zona classificata dal PRG in zona omogenea D1 – Zona industriale artigianale di completamento (art. 60 norme).

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

L'appartamento in oggetto è dislocato nella palazzina adiacente al magazzino-frigorifero, accessibile dalla strada mediante il vano disimpegno utilizzato anche dall'appartamento adiacente e dagli uffici dello stesso frigorifero, e attiguo vano scala esclusivo con ripostiglio;

si sviluppa essenzialmente sui piani primo e secondo (oltre al suddetto vano scala dal piano terra con ripostiglio), ed è composto al p. primo da ingresso, soggiorno, vano cottura finestrato e una camera da letto, mentre al p. secondo da un corridoio con accesso dal vano scala, due camere da letto e un bagno.

Per quanto concerne le rifiniture, l'alloggio presenta pareti e soffitti intonacati/tinteggiati, pavimentazioni

di marmiglia, graniglia e ceramica, rivestimenti di ceramica nella cucina e nei bagni, porte interne di legno tamburato lucidato;
 i serramenti esterni sono rappresentati da finestre e portefinestre di legno verniciato e vetrocamera, completi di avvolgibili in plastica
 in merito all'impiantistica, l'abitazione è dotata di impianto termico autonomo, composto da caldaia murale a gas metano e radiatori di ghisa verniciati;
 l'impianto elettrico è eseguito sottotraccia e incassato a parete; è inoltre presente l'impianto di condizionamento.
 Il bagno è dotato di impianto idrico sottotraccia, corredato di sanitari in porcellana (lavabo, bidet, w.c., piatto doccia e vasca), in normali condizioni.
 Preciso che non si sono rintracciate le certificazioni di conformità di tali impianti, i quali dovranno essere quindi verificati ed eventualmente adeguati.
 L'altezza interna dei vani è compresa tra ml. 2.85 e ml. 3.05, mentre la relativa superficie lorda/commerciale si calcola di mq. 160,00 (arrotondati), calcolando una sola volta il vano scala.
 L'unità appare sostanzialmente in normali condizioni di manutenzione, tuttavia riporta un livello di finiture e dotazioni abbastanza datato, pertanto richiede interventi di rinnovo e adeguamento.

1. Quota e tipologia del diritto

3/9 di [redacted] - Piena proprietà

Comproprietari:

[redacted] - Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. H 2.88m - H=3.05

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale (datato)

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non nota

Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	160,00	1,00	160,00
		160,00		160,00

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 per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato, 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 in una frazione del Comune di Cento, dotato di finiture e impiantistica in prevalenza datate, e sebbene complessivamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di rinnovo, adeguamento e manutenzione, i cui costi devono essere debitamente considerati;

Si terrà conto della sua posizione attigua all'ampio vetusto complesso ad uso magazzino-frigorifero, ovvero di una condizione certamente negativa, e che limita ulteriormente l'appetibilità commerciale del bene.

Circa l'andamento dell'odierno mercato immobiliare, nella zona di XII Morelli le compravendite sono limitate, con conseguente riduzione dei valori.

La circostanza è confermata dall'attuale pubblicità immobiliare, nella quale si rilevano abitazioni con caratteristiche simili proposte in vendita su valori compresi tra €. 700,00/850,00 circa al mq. (valori che in sede di effettiva compravendita subiscono normalmente una riduzione).

Le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate per le abitazioni di tipo economico in normali condizioni indicano prezzi compresi tra €. 630,00 e €. 820,00 (quindi contenuti); le condizioni del bene in oggetto sono invece parzialmente scadenti e di ciò si deve tenere conto.

Su "Borsino Immobiliare", nella stessa zona di pertinenza, per abitazioni in stabili di 2^a fascia (assimilabili a quelle in esame) si indicano quotazioni comprese tra il minimo di €. 563,00/mq. e il massimo di €. 706,00/mq.;

Verificati i valori dichiarati in atti di compravendita compresi tra il 2020 e 2022 sul sito di "Comparabilità", per le abitazioni simili si è individuata una quotazione compresa tra €. 360,00 e €. 620,00/mq..

Visti gli aspetti di cui sopra, e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari, appare opportuno assegnare all'unità in oggetto una quotazione prudenziale, ovvero riferita ai valori minimi riportati sopra.

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, valori su rogiti di vendita.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	160,00	€ 450,00	€ 72.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.000,00
Valore corpo			€ 72.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota proprietà di 1/1			€ 72.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	160,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

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%)	€ 10.800,00
Spese tecniche <u>presunte</u> di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

VALORE PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 57.700,00
VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 3/9 DELL'IMMOBILE	€ 19.233,33
CHE SI ARROTONDA IN € 19.000,00	

L'Esperto alla stima
Geometra Andrea Bertazzini

Allegati:

- n. 3 planimetrie catastali;
- n. 70 fotografie;
- altra documentazione in fascicolo separato.