

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 23/2026**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

Custode Giudiziario: **Dott. Rinaldi Davide e Dott. Barbieri Emanuele Pasquale**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO unico-Rev. 1**  
**APPARTAMENTO E GARAGE**

Quota di proprietà 1/1

Bondeno (FE)

Via Giovanni Pascoli n. 5

---

Esperto alla stima: **Geom. Luca Peverè**

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532 501469

Email: [info@studiopevere.com](mailto:info@studiopevere.com)

Pec: [luca.pevere@geopec.it](mailto:luca.pevere@geopec.it)

**INDICE SINTETICO****1. DATI CATASTALI****Bene:** appartamento e garage, in Bondeno (FE) via Giovanni Pascoli 5**Lotto:** LOTTO UNICO**Immobili:**

Catasto dei Fabbricati comune di Bondeno

|                            |                   |                       |                |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| <b><u>APPARTAMENTO</u></b> | <b>foglio 126</b> | <b>particella 233</b> | <b>sub. 10</b> |
| <b><u>GARAGE</u></b>       | <b>foglio 126</b> | <b>particella 233</b> | <b>sub. 21</b> |

**Intestato a:**

- [REDACTED] nato in [REDACTED], proprietà 1/1

**2. STATO DI POSSESSO**

Libero

**3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO****4. COMPROPRIETARI: NO****5. MISURE PENALI: NO****6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI****7. PREZZO**

|                                  |   |           |
|----------------------------------|---|-----------|
| Prezzo STIMATO per la quota 1/1: | € | 63.900,00 |
|----------------------------------|---|-----------|

|                                                 |   |            |
|-------------------------------------------------|---|------------|
| Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita | € | - 9.585,00 |
|-------------------------------------------------|---|------------|

|                                                               |   |            |
|---------------------------------------------------------------|---|------------|
| Spese regolarizzazione catastali a carico dell'aggiudicatario | € | - 1.500,00 |
|---------------------------------------------------------------|---|------------|

|                                                              |   |            |
|--------------------------------------------------------------|---|------------|
| Spese regolarizzazione edilizia a carico dell'aggiudicatario | € | - 3.000,00 |
|--------------------------------------------------------------|---|------------|

|                              |   |           |
|------------------------------|---|-----------|
| PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 | € | 49.800,00 |
|------------------------------|---|-----------|

**Offerta minima:**

|                                               |   |                  |
|-----------------------------------------------|---|------------------|
| <u>pari al 75% della suddetta base d'asta</u> | € | <u>37.000,00</u> |
|-----------------------------------------------|---|------------------|

## Unità' ad uso residenziale - appartamento e garage in Bondeno (FE), Via Giovanni Pascoli 5

### **PREMESSA e LIMITI AL RAPPORTO DI STIMA:**

Il presente rapporto di stima è fondato sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

La vendita del presente bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, come identificato, descritto e valutato nella relazione che segue, senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di terzi.

Il bene è trasferito con tutte le relative pertinenze, nonché con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, anche se non espressamente richiamate nel presente atto, così come risultanti dai titoli di provenienza.

Si dà atto che la presente vendita forzata, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia ex art. 2922 C.C. ovvero con esclusione per i vizi della cosa ed alla mancanza di qualità di cui agli artt. 1490 e 1497 C.C., né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione del bene.

Lo svolgimento del seguente rapporto di stima è finalizzato alla vendita all'asta di un determinato bene, pertanto essa non comprende generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del lotto / terreno e/o la verifica dei confini; pertanto, facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc., che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La rappresentazione planimetriche, se presente, è da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni.

Inoltre, il contenuto del presente elaborato non comprende stratigrafie di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato non prevede altresì, l'accertamento della presenza di rifiuti o sostanze pericolose (amianto, rifiuti tossici, ecc.) sia nei terreni o in sottosuolo / sotto fabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che la vendita è effettuata a corpo e non a misura. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto, non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

Resta a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante

dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

L'estensione degli elementi d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

La descrizione dei luoghi e delle caratteristiche costruttive deve intendersi come meramente descrittiva e non esaustiva, in considerazione della natura esclusivamente visiva dell'attività svolta dall'Esperto Valutatore. Tale attività si fonda, di norma, sull'esecuzione di un unico sopralluogo, effettuato mediante ispezione visiva, con acquisizione di rilievi metrici e fotografici e redazione della descrizione dello stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggettivamente apprezzabile al momento dell'ispezione e senza l'esecuzione di indagini invasive, saggi o verifiche specialistiche.

I giudizi di conformità catastale e urbanistica sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune / condominiale" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell'aggiudicatario; nonché specifiche verifiche del posizionamento dei fabbricati in riferimento anche agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche. L'immobile in stima è pertanto da considerarsi come gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente. La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto. L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per eventuali vincoli di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ecc. anche non espressamente citati in elaborato.

Gli importi ivi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono da intendersi come puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze specialistiche accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti ecc).

Nel presente rapporto rimane esclusa, poiché non prevista, la consulenza del comparto statico degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale valutazione si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica preventiva in merito, cui spetterà altresì l'onere dell'ottenimento / verifica di eventuale idoneità statica, che è da intendersi sempre come non presente.

Per il giudizio di conformità edilizia, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall'ufficio ciò deputato. Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un'analisi completa, fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati fin dall'origine.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all'aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l'effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, idoneità statiche, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

**Unità' ad uso residenziale - appartamento e garage  
in Bondeno (FE), Via Giovanni Pascoli 5**

**Lotto: unico – APPARTAMENTO E GARAGE**

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– APPARTAMENTO E GARAGE**

Ubicazione: Bondeno (FE), Via Giovanni Pascoli n. 5

**Titolarità Quota e tipologia del diritto**

██████ nato in ████████, proprietà 1/1

**IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :**

**APPARTAMENTO**

**Catasto fabbricati di BONDENO (FE), foglio 126, particella 233, subalterno 10**

Indirizzo Via Giovanni Pascoli 5, Piano 3, Comune di Bondeno (A965),

Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 596,51

**Derivante da:**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: vano scale condominiale, spazio aereo su corte comune condominiale per due lati, e altra u.i. sub. 11, ovvero.

**GARAGE**

**Catasto fabbricati di BONDENO (FE), foglio 126, particella 233, subalterno 21**

Indirizzo Via Giovanni Pascoli 5, Piano S1, Comune di Bondeno (A965),

Categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 37,49

**Derivante da:**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: corte comune, altra unità sub. 20 e sub. 22, ovvero.

**Conformità catastale:**

Presso la banca dati catastale non sono state reperite le planimetrie catastali in quanto non presenti. Visionando la busta legata alla partita n. 2913 è stato reperito il Mod. 6 del mappale 233 con la rappresentazione delle unità dell'immobile con riportati gli identificativi delle unità immobiliari.

**Regolarizzabili mediante:**

Devono essere redatte le planimetrie catastali e un elaborato planimetrico per una corretta rappresentazione delle unità immobiliari

Spesa minima per l'aggiornamento catastale è stimato in circa: € 1.500,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti alla regolarizzazione catastale dell'immobile sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

### **PARTI COMUNI**

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

### **PATTI**

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Fabbricato condominiale denominato "Condominio Giovanni Pascoli", ubicato nel Comune di Bondeno in (FE) via Giovanni Pascoli 5, realizzato alla fine degli anni '60.

La zona di edificazione del complesso immobiliare è prevalentemente residenziale dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondari e si trova nelle immediate vicinanze del centro del paese che dista circa 600 metri.

A circa 2 km si trova la stazione ferroviaria dalla quale è possibile raggiungere la provincia di Mantova e la città di Ferrara.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Attualmente l'immobile risulta: **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:  
Nessuno

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:

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

4.2.1 Iscrizioni:

**- IPOTECA VOLONTARIA**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 156.000,00 - importo capitale: € 78.000,00

Atto del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara in data 26/07/2007 rep. 262653/14757

Iscritta a Ferrara in data 30/07/2007 al n. di **reg. gen. 20243 e reg. part. 4350**

L'Ipoteca grava sui beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Bondeno (FE) al foglio 126 mappale 233 sub. 10 e 21

4.2.2 Pignoramenti:

**- Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFF. GIUD. DI FERRARA in data 11/09/2009 al rep. n. 7920

Trascritto a Ferrara in data 04/12/2009 al n. di **reg. gen. 22955 e reg. part. 13676**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Bondeno (FE) al foglio 126 mappale 233 sub. 10 e 21

**- Pignoramento**

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA in data 06/02/2026 al rep. n. 394

Trascritto a Ferrara in data 02/03/2026 al n. di **reg. gen. 3565 e reg. part. 2710**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Bondeno (FE) al foglio 126 mappale 233 sub. 10 e 21

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:** circa € 672,00

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: esercizio 01/11/2024-31/10/2025** € 22.571,75 + spese acqua presunte 2026 per un totale di € 23.243,72

**Millesimi di proprietà:** 83

Per maggiori dettagli sulle spese e la gestione condomini rivolgersi all'amministratore del condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ==

**Attestazione Prestazione Energetica:** ==

**Indice di prestazione energetica:** ==

**Note Indice di prestazione energetica:** ==

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

**Avvertenze ulteriori:**

**L'appartamento ha un debito verso il Condominio alla data del 14.05.2026 pari a €. 23.243,72, passività che resterà verosimilmente in capo all'Aggiudicatario.**

Non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Dal 30/06/1991 al 26/07/2007

██████████ nato a ██████████

Atto di compravendita a rogito del Notaio Mauro Mestieri in data 30/06/1992 rep. n. 2243/400, registrato a Ferrara il 20/07/1992 al n. 2724 e trascritto a Ferrara il 09/07/1992 reg. gen 10182 reg. part. 6805

### Dal 26/07/2007 al oggi

██████████ nato a ██████████

Atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara in data 26/07/2007 rep. n. 262652/14756, registrato a Ferrara il 30/07/2007 al n. 6123 e trascritto a Ferrara il 30/07/2007 reg. gen 20242 e part. 11798

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Costruzione fabbricato con Licenza di Costruzione a nome Veronesi Alfio, richiesta presentata il 03/08/1965 prot. 6640 e rilasciato il 19/08/1965 prot. 178/6640
- Sanatoria edilizia a nome Veronesi Alfio, presentata in data 15/07/1966 prot. 5569 e rilasciata in data 26/09/1966 prot. 267/5569
- Agibilità rilasciata in data 04/10/1996 prot. 1953/6888.

Contestualmente sono stati rilasciati anche i certificati di abitabilità con i prot. 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954

### **7.1 Conformità edilizia:**

Confrontando gli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi sopra richiamati e, si evidenziano alcune anomalie:

- alcuni spessori di muro sono diversi dallo stato autorizzato;
- alcune dimensioni dei vani sono fuori tolleranza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

#### Regolarizzabili mediante:

Si dovrà provvedere ad eseguire una sanatoria edilizia

La spesa presunta per un'eventuale sanatoria edilizia euro 3000,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti alla regolarizzazione comunale dell'immobile sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che la regolarizzazione edilizia sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

#### Limiti, osservazioni e considerazioni ne merito:

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico del potenziale acquirente.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), incombenze derivanti dalle normative sismiche, oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### Note sulla conformità

*Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è*

*determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi. Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.*

## **7.2 Conformità urbanistica:**

==

### **Descrizione: Fabbricato residenziale appartamento e garage di cui al punto "A"**

Appartamento posto al terzo piano rialzato con garage al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale senza ascensore, sito in Bondeno (FE), Via Giovanni Pascoli n. 5.

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Bondeno, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato realizzato alla fine degli anni '60, presenta una struttura portante in muratura, solai in laterizio con copertura a falda.

L'unità immobiliare ad uso abitazione posta al terzo piano è composta da:

- ingresso di circa 5.35 m<sup>2</sup>;
- cucina di circa 12.30 m<sup>2</sup>
- bagno di circa 6.15 m<sup>2</sup>
- disimpegno di circa 3.05 m<sup>2</sup>
- tre stanze di circa 22.45, 19.25, 15.90 m<sup>2</sup>.
- ripostiglio di circa 2.15 m<sup>2</sup>
- balcone di circa 11.00 m<sup>2</sup>

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva di circa 87,00 m<sup>2</sup> e un'altezza interna utile dei locali pari a circa 2,85 m.

Al piano terra è presente un locale ad uso garage composto da un unico ambiente avente una superficie di circa 12.00 m<sup>2</sup> con altezza di circa 2.10 m.

## **Finiture**

L'appartamento presenta è suddiviso internamente da pareti in laterizio con superficie intonacata

e tinteggiata; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica piastrelle di marmaglia e nelle camere da letto in parquet tradizionale a quadretti; solaio in laterizio; finestre con infissi interni in legno dotati di una piccola vetrocamera e chiusura esterna in avvolgibile di pvc; porte interne in legno di tipo tamburato.

Il bagno ha una pavimentazione un rivestimento in ceramica ed è dotato di un wc, bidet, lavabo e una vasca.

I locali non sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Il garage ha le pareti e il soffitto in laterizio tinteggiati, una pavimentazione di battuta di cemento e una porta d'ingresso ad ante legno, delle dimensioni di circa 2.00 x 2.00 m.

### **Impianti**

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento del quale non è stato possibile verificare né il funzionamento né l'effettivo allaccio all'impianto centralizzato condominiale. Gli ambienti sono serviti da elementi radianti in ghisa.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita, nel bagno, da un boiler elettrico.

L'impianto elettrico, autonomo e realizzato sottotraccia, è dotato di interruttori, punti presa e punti luce distribuiti in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare.

Presso l'archivio comunale non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, i collaudi e gli eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari per conformare gli impianti alla normativa vigente. I relativi oneri e spese sono stati considerati nella valutazione complessiva del bene.

Il garage è dotato di un impianto elettrico e un rubinetto dell'acqua.

### **Condizioni Generali dell'immobile:**

L'unità è in scaso stato di manutenzione necessita di interventi di sanificazione; adeguamenti degli impianti, inoltre in una camera da letto sotto il radiatore è presente un distacco della pavimentazione, dovuto probabilmente ad una perdita di acqua.

Gli impianti dovranno essere verificati da ditte specializzate al fine di accertarne il corretto funzionamento e l'eventuale necessità di adeguamento alla normativa vigente. Tali verifiche, nonché gli eventuali interventi di adeguamento, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Nota:**

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che

possono influire sulla valorizzazione del bene.

| Destinazione                  | Parametro             | Superficie reale/<br>Potenziale (mq) | Coeff. | Superficie equivalente<br>(mq) |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------|
| A – APPARTAMENTO              | superf. esterna lorda | 100,00                               | 1.00   | 100,00                         |
| A - GARAGE                    | superf. esterna lorda | 13,00                                | 0.50   | 6,50                           |
| Totale superficie commerciale |                       |                                      |        | 106,50                         |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità e l'incidenza della corte.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Bondeno (FE); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

**8.3 Valutazione:**

Stima sintetica comparativa parametrica corpo A

Pertanto, in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, e tenuto conto dell'incidenza della corte, pari a verosimilmente

A – Appartamento e garage mapp. 223 sub. 10 e 21 (quota 1/1) mqe 106,50 x € 600,00/mq  
**Valore stimato a corpo € 63.900,00**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili

Valore intero Appartamento € 63.900,00 x 0.15 % = **€ - 9.585,00**

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici.

Spese regolarizzazione catastali a carico dell'aggiudicatario **€ - 1.500,00**

Spese regolarizzazione edilizia a carico dell'aggiudicatario **€ - 3.000,00**

**8.4 Prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.

**Valore quota 1/1**

**Abitazione e garage € 63.900 - 9.585,00 – 4.500,00 = (arrotondato) € 49.800,00**

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 49.800,00 x 0.75 = (arrotondato) € 37.000,00

Ferrara li 31-07-2026

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Peverè**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

1. Estratto di mappa
2. Mod. 6 suddivisione fabbricato
3. Visure catastali
4. Documentazione fotografica
5. Elaborato grafico
6. Fascicolo a parte:
  - Atto di provenienza
  - Documentazione edilizia
  - Ispezione ipotecaria