



Beni in BONDENO (FE)  
Via XX Settembre ●

## Lotto: 01

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 con cantina e garage in Bondeno via XX Settembre ●

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

- [redacted]  
Cod. fiscale : [redacted] - (Celibe all'acquisto).

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno.

#### Identificato al Catasto Fabbricati di Bondeno :

#### Intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]  
Cod. fiscale : [redacted] - proprietà quota 1/1

- foglio 147, particella 570 sub.104 , indirizzo Via XX Settembre , piano S1-2°. categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5 , sup.catastale 56 mq. , rendita € . 271,14.

- foglio 147, particella 570 sub.106 , indirizzo Via XX Settembre , piano S.1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15 , sup.catastale 18 mq. , rendita € . 51,13.

#### Utilità comuni :

foglio 147 mapp. 570 sub. 1 : BCNC (corsello e rampe comuni )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 2 : BCNC (corsello e rampa comuni rectius porticato )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 4 : BCNC (vano scala comune )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 7 : BCNC (parcheggi comuni)  
foglio 147 mapp. 570 sub. 9 : BCNC ( strada comune )  
foglio 147 mapp. 570 sub.10 : BCNC ( parcheggi comuni )  
foglio 147 mapp. 570 sub.11 : BCNC (corte comune )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 12 : BCNC (area a verde comune )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 87 : BCNC (marciapiedi comune )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 115 : BCNC (strada comune )  
foglio 147 mapp. 570 sub. 116 : BCNC (area a verde comune )

Si evidenzia che i sottoelencati mappali comuni indicati nel rogito di acquisto ( di cui al capitolo 6) ed in particolare :

foglio 147 mapp. 570 sub. 6 - BCNC ( strada comune ) e mapp. 570 sub. 8 :- BCNC (area a verde ) , sono stati soppressi .



Si evidenzia altresì che il mappale 570 deriva dal mapp. 520 , già mapp. 42, del foglio 147 di Bondeno (vedi variazioni visura storica allegata)

Confini:

Appartamento : Spazio aereo su marciapiedi comune 570 sub. 87 , vano scala-  
disimpegno comuni mapp. 570 sub. 4 , mapp 570 sub. 31.

Cantina : Corridoio comune mapp. 570 sub. 4 mapp. 570 sub. 119 e mapp. 570 sub.  
113.

Garage : corsello comune mapp. 570 sub. 1 , mapp. 570 sub. 101 e mapp. 570 sub.  
107.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante : //////////////

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale dell'immobile pignorato.**

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

**Caratteristiche zona:** Centro di Bondeno

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è  
provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi; Ferrara – Modena .

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali - commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** //////////////

**Attrazioni storiche:** Ferrara- Cento

**Principali collegamenti pubblici:** //////////////

**Servizi offerti dalla zona:** //////////////

## 3. STATO DI POSSESSO:

Le due unità pignorate ( mapp. 570 sub. 104 e 106 ) sono libere.

Si evidenzia che alla data del sopralluogo 22.08.2023, accesso avvenuto con intervento di  
un fabbro per apertura forzata, l'appartamento è risultato parzialmente arredato .

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: (vedi note di trascrizione)

- Convenzione edilizia a favore di Comune di Bondeno contro [REDACTED]  
sorta con atto del not. Bignozzi del 06.06.2006 rep. 7062/2915 trascritta a  
Ferrara il 26.06.2006 ai nn. 17057/10367 ed a carico del mapp.520 del foglio  
147 di Bondeno da cui è derivato il mapp. 570.



- Convenzione edilizia a favore di Comune di Bondeno contro [redacted] sorta con atto del not. Bignozzi del 16.01.2007 rep. 8384/3980 trascritta a Ferrara il 02.02.2007 ai nn. 2894/1841 ed a carico del mapp.520 del foglio 147 di Bondeno da cui è derivato il mapp. 570.

**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: al 04.09.2023 (vedi allegate note iscrizione)**

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro [redacted] di [redacted], di €.107.300,42 ,capitale €.53.650,21, sorta con atto del notaio F. Cristofori del 14.12.2021 rep. 72845/19741 , derivante da garanzia di mutuo fondiario , **iscritta a Ferrara il 03.01.2013 ai nn.104/16.**

- Ipoteca giudiziale a favore di [redacted] contro [redacted] di [redacted], di €.50.000,00 ,capitale €.46.172,76, sorta con [redacted] [redacted] Tribunale di Ferrara [redacted] 22.02.2021 rep. 220 , **iscritta a Ferrara il 03.03.2021 ai nn.3540/509.**

**4.2.2 Pignoramenti: al 04.09.23 (vedi allegata nota trascrizione)**

- Pignoramento immobiliare a favore [redacted] contro [redacted] atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 22.04.2023 al n.996 , **trascritto a Ferrara in data 22.05.2023 ai nn.9349/7157.**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

Dalla lettera del amministratore del condominio certo [redacted], del 29.08.2023 risulta che le Spese condominiali scadute ed insolute ammontano a €. €. 506,66 al 30.06.2022 oltre a €. 720,80 al 30.06.2023 . A tali spese vanno aggiunte €. 591,81 spese ingiunzione deliberate dall'Assemblea.

Risultano approvate spese straordinarie per €. 10.500,00 per disfacimento marciapiedi ecc. e cartella di pagamento Agenzia Entrate di €. 3.048,03 . (vedi allegati) .

**Millesimi di proprietà:**

18,02 per appartamento e 1,61 per garage per totali millesimi 19,63.



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /////  
Attestazione Prestazione Energetica presente. NO  
Indice di prestazione energetica: NO  
Note Indice di prestazione energetica://///  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /////  
Avvertenze ulteriori: /////

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

- **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**  
Cod. fiscale : **[REDACTED]** - proprietà quota 1/1  
**attuale proprietario** dal 14.12.2012 – in forza di atto acquisto del notaio F. Cristofori del 14.12.2012 rep. 72844/19740 trascritto a Ferrara il 03.01.2013 ai nn.103/84  
Nel rogito viene precisato che all'immobile compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC oltre ad altre parti comuni descritte nell'atto allegato e nota trascrizione.

### Titolare/Proprietario:

- **[REDACTED]** proprietario 1/1 (del mapp. 520 del foglio 147 da cui è derivato il mapp. 570 ) dal 06.06.2006 al 14.12.2012  
per acquisto area su cui ha poi costruito il condominio che comprende le unità pignorate con atto del G. Bignozzi del 06.06.2006 rep. 7058/2912 trascritto a Ferrara il 16.06.2006 ai nn. 16046/9687.

### Titolare/Proprietario:

**[REDACTED]** (ex mapp. 42 del foglio 147 ) dal 27.10.1983 al 06.06.2006 a seguito di successione in morte di **[REDACTED]** deceduto il 27.10.1983 ai nn. 72/815 trascritta a Ferrara il 23.05.1985 ai nn. 5735/3944.

Accettazione eredità con beneficio inventario del 27.12.1983 trascritta a Ferrara il 30.12.1983 ai nn. 16226/11304.

## 7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia : 15/2007  
Intestazione: Eretta 2 srl  
Tipo pratica: Permesso di costruire  
Per lavori: costruzione di complesso immobiliare (residenziale-commerciale )  
Oggetto: nuova costruzione 1° stralcio  
Prof. 15 del 22.01.2007 rilasciato 12.04.2007.

Pratica edilizia : 366/2007  
Intestazione: Eretta 2 srl  
Tipo pratica: Permesso di costruire  
Per lavori: costruzione di complesso immobiliare (residenziale-commerciale )  
Oggetto: nuova costruzione 2° stralcio  
Prof. 366 del 20.11.2007 prof. rilasciato 21.12.2007.

Pratica edilizia : 95/2008  
Intestazione: Eretta 2 srl  
Tipo pratica: Permesso di costruire  
Per lavori: costruzione di complesso immobiliare (residenziale-commerciale )  
Oggetto: nuova costruzione 3° stralcio  
Prof. 95 del 25.03.2008 rilasciato 29.04.2008



Pratica edilizia : 190/2008  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Permesso di costruire  
Per lavori: costruzione di complesso immobiliare (residenziale-commerciale )  
Oggetto: nuova costruzione 4° stralcio  
Prot. 190 del 27.05.2008 rilasciato 02.07.2008

Pratica edilizia : 266/2008  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Permesso di costruire  
Per lavori: costruzione di complesso immobiliare (residenziale-commerciale )  
Oggetto: nuova costruzione 5° stralcio  
Prot. 266 del 24.07.2008 rilasciato 07.08.2008

Pratica edilizia : 324/20089  
Intestazione: ██████████  
Tipo pratica: Variante Permesso di costruire  
Per lavori: costruzione di complesso immobiliare (residenziale-commerciale )  
Oggetto: variante non essenziale al permesso 15/2007 e successivi .  
Prot. 248 del 31.12.2009 rilasciato 29.04.2010.

Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale n. 12639/27542 rilasciato il 03.02.2012 relativo il mapp. 570 sub. 104 del foglio 147 (appartamento)

Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale n. 12680/29489 rilasciato il 12.04.2012 relativo il mapp. 570 sub. 106 del foglio 147 (garage )

Pratica edilizia : 2/2010  
CILA Comunicazione inizio lavori di interventi edilizi (manutenzione straordinaria)  
Presentata il 13.07.2010 prot. 20235.

Pratica edilizia : 2/2010  
CILA Completamento lavori di interventi edilizi (manutenzione straordinaria)  
Presentata il 13.07.2010 prot. 20236.

Certificato Collaudo statico del 06.07.2010 prot. 19387.  
Prevenzione incendi SCIA presentata il 14.03.2016 prot. 2369 rilascio prot. 6429 del 16.06.2016.

## 7.1 Conformità edilizia

### Appartamento con garage in in Bondeno via XX Settembre

Irregolarità accertate:  
Sono emerse alcune lievi modifiche dimensionali nell'appartamento.

Regolarizzabili mediante:  
Trattandosi di modifiche verosimilmente eseguite durante la costruzione e tenuto conto dal certificato di Conformità edilizia ed agibilità rilasciata dal Comune di Bondeno , tali lievi modifiche rientrano nelle tolleranze costruttive di cui l'art. 19 bis ter della legge Regionale 23/2004 .  
Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

**N.B.** Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi , se necessarie , nulla escluso .

**Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia.**



**7.2 Conformità urbanistica:**

Nessuna.

Descrizione: **Appartamento con garage in Bondeno via XX Settembre** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento con cantina e garage , sito in Bondeno , via XX Settembre , interno 8 scala B.

E' compreso in più ampio edificio condominiale di numerosi alloggi , negozi e garage edificato tra il 2007 e 2010 costituito da corpi di fabbrica contigui .

L'edificio e' stato edificato su un lotto di terreno di forma articolata prospiciente la via XX Settembre e la via Leopardi , ed è dotato di cortile comune e parcheggio con posti auto.

Si articola su 6 piani ( piano seminterrato , terra, primo , secondo e terzo e quarto ) , è dotato di n. 3 vani scala- ascensori ed ha strutture portanti in muratura di mattoni , cemento armato e laterocemento .

Il tetto è in parte a falde con manto in tegole e parte a terrazzo .

Le facciate sono intonacate e tinteggiate , con lattoneria metallica.

L'ingresso condominiale B è pavimentato in ceramica , con scala in c.a. , gradini rivestiti in marmo e ringhiera metallica.

Il portone condominiale di accesso è in alluminio anodizzato e vetro .

L'area comune è pavimentata in cemento , con ampi marciapiedi, verde e posti auto .

L'appartamento pignorato ( mapp. 570 sub. 104 ) è posto al piano secondo ed è composta da :

pranzo-soggiorno, cucina , n. 1 camera matrimoniale con balcone , antibagno e bagno ( altezza utile ml. 2,70). Comprende una cantina nel seminterrato con altezza utile h. 2,40 .

Le rifiniture dell'appartamento , eseguite nel 2012 , sono con materiali di normale qualità.

Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nel bagno e cucina , serramenti di finestre in pvc con vetro camera , tapparelle in pvc , porte interne in legno tamburato , portoncino d'ingresso di tipo blindato (eseguito accesso forzoso con fabbro) .

Il bagno è finestrato e munito di lavandino , vaso wc, bidet e box doccia .

Il balcone ha pavimento in gres e parapetto in laterizio intonacato e tinteggiato .

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento , funzionante a metano , dotato di radiatori in alluminio con caldaia a camera chiusa posta nel bagno .

Impianto elettrico sotto traccia . Esiste predisposizione per impianto climatizzazione.

Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti .(vedi anche dichiarazioni di conformità degli artigiani allegate).

La cantina ha pavimento in ceramica , intonaci e tinta alle pareti , porta metallica ed impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento , in generale, è normale.

Merita tuttavia evidenziare la presenza di umidità nella parete esterna, della camera da letto in prossimità del pavimento e tracce di pregresse infiltrazioni nel soffitto del soggiorno pranzo.

Il garage mapp.570 sub. 106 , è posto al piano seminterrato ed è per unico auto.

E' accessibile dall'area comune sub.1 attraverso una rampa e corsello condominiali .

L'altezza utile è di ml. 2,42 .

E' pavimentato in gres, con pareti intonacate e tinteggiate e dotato di portone basculante in metallo.



E' dotato d' impianto elettrico.  
Versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Entrambe le unità pignorate hanno diritto alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 del C.C. e più precisamente quelle indicate nel rogito di acquisto allegato del notaio F. Cristofori del 14.12.2012 rep. 72844/19740.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 53,00 (già comprensivo del balcone di mq.6,30 circa calcolato al 33% e della cantina di mq. 4,40 circa calcolata al 25%)  
La superficie lorda del garage è di mq. 17,00 circa .

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.2° sub. 104	superf. esterna lorda	53	1	53
Garage seminterrato sub.106	superf. esterna lorda	17	1	17

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni similari ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.  
Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI .  
I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione nel centro abitato di Bondeno in prossimità del centro , delle rifiniture ,della tipologia costruttiva , della vetustà e stato di manutenzione e conservazione.  
Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine .  
Il valore dell'area e parti comuni , viene già compreso nel valore dell'appartamento e garage .  
I valori assunti tengono conto della crisi del mercato immobiliare.

### 8.2 Fonti di informazione:

OMI , operatori immobiliari .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Appartamento con garage in Bondeno via XX Settembre 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento sub. 104	53	€. 1.000,00	€.53.000,00



Garage sub.106	17	€ . 500,00	€ . 8.500,00
----------------	----	------------	--------------

Valore Corpo	in cifra tonda	€ .61.500,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€ .61.500,00
Valore complessivo diritto e quota		€ .61.500,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con garage		€ 61.500,00	€ .61.500,00

**8. 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% ) € .9.225,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. ///

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : €. //////////////

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :**

Piena proprietà quota di 1/1 di appartamento con garage in Bondeno via XX Settembre 3, scala B interno 8, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per eventuale sanatoria edilizia, rimozioni-ripristini , frazionamento e certificazione impianti , nulla escluso in cifra tonda

( Stato " Libero" ) in cifra tonda € . 52.000,00

Ferrara 21.09.2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Luca Nagliati**



**Allegati :**

Allegati al rapporto di valutazione

- n. 21 fotografie
- n. 1 elaborato grafico
- n. 2 Planimetrie catastali

Allegati al fascicolo del rapporto di valutazione

- n. 3 mappe topografiche
- mappa catastale
- n. 2 visure catastali storiche Catasto Fabbricati
- n.2 Planimetrie catastali
- n. 2 Elaborati planimetrici e elenco subalterni
- Email del 29.08.2023 amministratore condominio A. Silvestri con allegati
- Rogito not. GF. Cristofori del 14.12.2012 rep. 72844
- Nota di trascrizione del 03.01.2013
- Stralci di pratiche edilizie
- Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII )

