
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **124/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2024 ore 09:45

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Debora Bianchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Ghisellini
Studio in: Via Pitteri 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Email: massimiliano.ghisellini@collegiogeometri.fe.it
Pec: massimiliano.ghisellini@geopec.it



04/05/2005 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 4874.1/2005), la variazione ha soppresso i beni distinti al foglio **379** particella **177/1** e **177/31** originari dall'impianto (nelle schede di impianto del 1956 la corte particella 179 viene indicata come comune).

Note generali: deve intendersi altresì ricompresa la quota proporzionale pari a 33,00/1000 (quale somma dei millesimi del Corpo A e del Corpo B) di comproprietà delle parti comuni pertinenziali dell'edificio, di cui le porzionano parte, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come pervenuto all'attuale proprietà con atto Notaio Marco Bissi del 3/10/2007, si evidenzia che l'accesso ed il recesso avvengono attraverso la corte comune distinta al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al foglio **379** particella **179**, Ente Urbano – Aree di enti urbani e promiscui – partita speciale 1 senza intestati, così identificata dall'impianto meccanografico del 15/06/1977, nel quadro dimostrativo allegato all'atto del Notaio G. Intorre del 11/12/1956 la corte comune, il vano scala condominiale, il wc e la lavanderia sono indentificati da un univo subalterno.

Gli immobili vengono trasferiti nello stato e come attualmente si trovano, con ogni azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare quelle nascenti dal condominio e così come possedute alla parte con il citato atto di compravendita.

Conformità catastale:

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non è stata riscontrata la coerenza oggettiva delle schede catastali con lo stato dei luoghi e dell'elaborato planimetrico, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA con oneri e spese a suo carico nulla escluso pari a € 1.000,00 SEO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 1 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Compendio immobiliare composto da due magazzini al piano terra di fabbricato condominiale misto, collegati per quanto si è potuto verificare con un unico impianto (elettrico, riscaldamento e acs), comunicanti tra loro e dotati di un unico accesso autonomo dal cortile comune e condominiale, parzialmente chiuso con un cancello, si segnala che di fatto le unità in esame sono state utilizzate ed adibite ad uso residenziale (in difformità dai titoli edilizi reperiti presso il SUE del Comune di Ferrara).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, servizi alla persona, bar, ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bologna, Padova, Venezia

Attrazioni paesaggistiche: Giardino delle Capinere, Erbario, Parco Urbano G. Bassani, Orto Botanico, Parco Massari, Parco Pareschi, Foce del Po di Volano, Lago delle Nazioni, Oasi Isola Bianca, Bosco di Porporana, Parco del Delta del Po, Oasi di Campotto, Valli di Comacchio, Bosco della Panfilia

Attrazioni storiche: Castello Estense, Mura Estensi, Porta Paola, Porta degli Angeli, Campanile del Duomo di Ferrara, Rocca Possente, Torre della Finanza, Piazza Trento e Trieste, Piazza Ariostea, Quadrivio degli Angeli, Via delle Volte, Ghetto Ebraico e Sinagoghe, Piazza Municipale, Corso Ercole I d'Este, Baluardo di Santa Maria alla Fortezza, Delizie Estensi

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Ferrara e fermata autobus TpER a circa 500 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma occupato da cose (arredi e suppellettili varie), l'accesso è avvenuto con le chiavi fornite dal debitore (la porta di accesso presenta evidenze di effrazione).

Presso l'Agenzia delle Entrate competente risulta contratto di locazione di immobile diverso dall'abitativo regi-



strato a Ferrara in data 25/06/21 al nn.6271 serie 3T del tipo 4+4 con durata di 4 anni dal 1/06/21 al 31/05/25 per un canone annuo di € 2.400,00 (la copia fornita dall'ufficio è comunque parzialmente illeggibile). Il contratto è riferito agli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 379, particelle 177/39 e 177/42 per una locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, il canone ad ogni modo non può ritenersi vile ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C. in quanto, per la medesima tipologia (magazzini), la banca dati dell'AdE rende valori di locazione entro le mura della città tra 3,50 €/m² e 4,40 €/m² di fatto restituendo importi inferiori (considerando insieme il Corpo A e il Corpo B) al canone concordato nel contratto sopradetto. Si segnala anche contratto di locazione successivo ma risolto secondo le risultanze dell'interrogazione presso l'AdE di Ferrara.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato h. 2 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

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:
Non conosciute
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Non conosciute
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non conosciute
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non conosciute

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
- Ipoteca convenzionale annotata a favore di ██████████ contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00
Atto Notaio Marco Bissi in data 11/12/2003 ai nn. 53766/12479; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 17/12/2003 ai nn. 26134/5816;
Note: ipoteca iscritta a carico dei beni in Comune di Ferrara distinti al Catasto Fabbricati al foglio 379, particelle 177/1 e 177/31 e a favore di ██████████ contro la società ██████████
(risulta annotazione a iscrizione per restrizione dei beni distinti al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 379, particelle 177/40 e 177/41 in data 6/10/2005 ai nn. 22612/4571)
 - Ipoteca giudiziale annotata a favore di "██████████" contro ██████████ derivante da decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 24.430,00
Atto del Tribunale di Udine in data 26/12/2010 ai nn. 2999/2010; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 12/01/2011 ai nn. 642/126;
Note: ipoteca iscritta tra gli altri a carico dei beni in Comune di Ferrara distinti al Catasto Fabbricati al foglio 379, particelle 177/39 e 177/42 a favore di "██████████" e contro la società ██████████
(risultano annotazioni a iscrizioni per restrizioni di beni in data 11/07/2012 ai nn. 10477/1874; in data 15/11/2013 ai nn. 15413/2660; in data 6/06/2014 ai nn. 7727/1134; in data 21/07/2014 ai nn. 10203/1563 e 10211/1570; in data 6/10/2014 ai nn. 13463/2144; in data 11/11/2014 ai nn. 15124/2417; in data 4/02/2015 ai nn. 1427/279; in data 1/04/2015 ai nn. 4759/823; in data 7/07/2015 ai nn. 10062/1795 e 10072/1805 e 10078/1811 e 10083/1816; in data 6/08/2015 ai nn. 12399/2317)
 - Ipoteca giudiziale annotata a favore di "██████████" contro "██████████" derivante da decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 385.000,00; Importo capitale: € 377.345,17
Atto del Tribunale di Milano in data 10/08/2011 ai nn. 27223/2011; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 14/09/2011 ai nn. 15846/2962



Note: ipoteca iscritta tra gli altri a carico dei beni in Comune di Ferrara distinti al Catasto Fabbricati al foglio 379, particelle 177/39 e 177/42 a favore di ██████████ contro la ██████████

(risultano annotazione a iscrizione per restrizione dei beni in data 15/11/2013 ai nn. 15414/2661; in data 6/06/2014 ai nn. 7728/1135; in data 21/07/2014 ai nn. 10204/1563 e 10212/1571; in data 6/10/2014 ai nn. 13464/2145; in data 11/11/2014 ai nn. 15125/2418; in data 4/02/2015 ai nn. 1428/280; in data 1/04/2015 ai nn. 4760/824; in data 7/07/2015 ai nn. 10063/1796 e 10073/1806 e 10079/1812 e 10084/1817; in data 6/08/2015 ai nn. 12400/2318)

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di "██████████" derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ferrara in data 16/05/2012 ai nn. 2629/2012 iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/06/2012 ai nn. 9212/6456;

Note: pignoramento trascritto tra gli altri a carico dei beni in Comune di Ferrara distinti al Catasto Fabbricati al foglio 379, particelle 177/39 e 177/42 a favore di "██████████"

e contro la società ██████████

(risultano annotazioni a iscrizione per restrizione dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Comacchio al foglio 69, particelle 427/129 del 4/02/2015 ai nn. 1425/277 e al foglio 68, particelle 229/3, 229/7, 2299/12, 229/16 e 229 EU del 15/11/2013 ai nn. 15410/2657).

La procedura è stata dichiarata improseguibile ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. dal G.E. in data 4/02/2015 con ordine di cancellazione del pignoramento trascritto

- A favore del ██████████ contro ██████████ derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ferrara in data 30/09/2023 ai nn. 2538/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/10/2023 ai nn. 19382/14702;

Note: pignoramento trascritto a carico dei beni in Comune di Ferrara distinti al Catasto Fabbricati al foglio 379, particelle 177/39 e 177/42 a favore di ██████████ e contro la ██████████

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Da ispezioni telematiche dei RRII al 3/04/24 non risultano ulteriori gravami contro la Società ██████████

4.3 Misure Penali

Non conosciute

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.3 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale (Corpo A e Corpo B):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.000,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:

spese varie: circa 1.000,00 € di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: da consuntivo dell'amministratore risultano circa 8.300,00 € s.e.o. (di cui circa € 6.000,00 per spese condominiali scadute di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e circa € 2.300,00 per decreto ingiuntivo, spese ecc.)

Millesimi di proprietà (complessivi Corpo A e Corpo B): 33/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Certificato 07093-344089-2022 VALIDO FINO AL 22/07/2032

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA D - EP gl,nren 1691,72 kWh/m² anno

Avvertenze ulteriori: da informazioni assunte presso l'amministratore risulta causa in corso, pertanto alle unità immobiliari in esame (Corpo A e Corpo B) potrebbero competere all'aggiudicazione ulteriori spese che ad oggi non è possibile indicare.



Il Condominio risulta amministrato da "Geom. Jacopo Guerzoni" – Via XXV Aprile n. 30 – Ferrara (FE)

Avvertenze ulteriori: le unità immobiliari saranno trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, vincoli, accessioni o pertinenze, con ogni fisso e infisso, con ogni servitù attiva o passiva, anche se non apparente.

Non si è riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio reperito, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia se possibile ovvero alla messa in pristino dello stato legittimo a proprie cure e spese, nulla escluso, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

L'acquirente dovrà prendere visione del contenuto dell'elaborato predisposto dall'esperto dove viene edotto sulle descrizioni contenute in ordine agli impianti e per dispensare espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, qualora non presente, assumendo direttamente tali incombenze come specificato nel presente rapporto di valutazione.

L'aggiudicatario viene altresì edotto che dovrà comunque provvedere, a proprie spese e cure, al saldo delle costi condominiali scaduti ed insoluti, maturati al trasferimento e anche se di importo differente a quanto indicato, oltre a tutto quanto comunque dovuto per qualsiasi ragione e anche se non indicato nel presente documento.

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

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 4 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Ferrara il 15/05/1921 [REDACTED] nata a Codigoro il 7/06/1933, comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 11/12/1956 al 11/12/2003 in forza di atto di compravendita del Notaio Intorre, in data 11/12/1956, ai nn. 16704/1547; trascritto a Ferrara, in data 17/12/1956, ai nn. 7421.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria dal 11/12/2003 al 03/10/2007 in forza di atto di compravendita del Notaio Bissi Marco, in data 11/12/2003, ai nn. 53765/12478; trascritto a Ferrara, in data 17/12/2003, ai nn. 26133/15826.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria dal 03/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita del Notaio Bissi Marco, in data 03/10/2007, ai nn. 57493/15307; trascritto a Ferrara, in data 11/10/2007, ai nn. 26354/15312.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 5 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Inoltrata istanza di accesso atti per la consultazione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato in esame, effettuate le ricerche, anche a nome dei precedenti proprietari, presso l'archivio storico e SUE del Comune di Ferrara sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Numero pratica: PG 19125/1954 PT 12295/1954

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: eseguire lavori per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/06/1954 al n. di prot. PG 19125/1954 PT 12295/1954

Rilascio in data 31/08/1954 al n. di prot. PG 19125/1954 PT 12295/1954

Abitabilità/agibilità in data 23/02/1956 al n. di prot. 35878/2570

Numero pratica: PG 69922/2004 PR 4022/2004

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione totale

Presentazione in data 05/08/2004 al n. di prot. PG 69922/2004 PR 4022/2004

La pratica non è mai stata rilasciata (risulta parere contrario della Commissione CQAP di Ferrara) e dagli elaborati grafici si evince l'analogia con lo stato attuale dei luoghi

Numero pratica: PG 92207/2004 PR 5344/2004

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire

Presentazione in data 26/10/2004 al n. di prot. PG 92207/2004 PR 5344/2004

Rilascio in data 02/12/2004 al n. di prot. PG 92207/2004 PR 5344/2004

Abitabilità/agibilità in data 18/05/2005 al n. di prot. PG 41457/2005 PR 2569/2005

NOTE: la conformità edilizia e agibilità è attestata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 31/2002 in data 16/08/2005 secondo quanto dichiarato dal professionista nella Relazione e Scheda Tecnica descrittiva

Le ricerche effettuate presso gli enti citati sono state eseguite mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assumono alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo per quanto è stato possibile verificare non è stata riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con il titolo depositato, l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese alla verifica di corrispondenza allo stato legittimo mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 comma 1 e comma 2 della L.R. 23/2004 ovvero alla regolarizzazione ai sensi dell'art. 17-bis della L.R. 23/2004, il tutto riportato in calce al rigo "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" presunte in circa € 4.000,00 S.E.O.

Quanto sopra riportato deve ritenersi esclusivamente riferito alle sole unità immobiliari in esame, non si escludono per quanto è stato possibile visionare e verificare, difformità diffuse relative al complesso immobiliare dove la complessa valutazione per l'eventuale regolarizzazione non è ricompresa nell'incarico conferito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Nota: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, il costo definitivo sarà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche e potrà essere differente. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene. Tutti gli importi devono ritenersi S.E.O. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/oblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere comunque ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti sal-



vi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19 bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenze nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Note generali sulla conformità:

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che:

a) I rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;

b) i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;

c) la regolarità edilizia e urbanistica è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici di massima eventualmente predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;

d) le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico;

e) le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;

f) gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

7.2 Conformità urbanistica:

StrumentourbanisticoApprovato:	RUE
In forza della delibera:	PG 39286/13 del 10/06/2013 e s.m.i.
Normetecniche di attuazione:	<ul style="list-style-type: none"> - aree del centro storico ad alto potenziale archeologico - Art.107-2.4.4; - Centro Storico di Ferrara - Art. 108 RUE Art. 107-1.1; - Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1 - dossi fluviali - Art. 107-1.1 - NTA RUE; - insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE; - Interventi su edifici storici - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia - Classe 3 – Art. 112 RUE; - Sito Unesco - Art. 112 RUE;



	- Tutela indiretta beni culturali accertata - Art. 107-2.1 RUE; - Paleoalvei – Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE; - Art. 107-2.1 NTA RUE perimetro ambiti centri storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	La tutela o vincolo indiretto è disciplinata dalla sezione III del Capo III della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del Paesaggio", D. Lgs. 42/2004, artt. 45-47. In mancanza di Certificato di Abitabilità (SCEA) l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia presso i competenti organi comunali e presso la Soprintendenza dei Beni Ambientali e Architettonici di Ferrara.

Per la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico, vista la complessità degli accertamenti tecnici e/o delle eventuali prove invasive necessarie all'accertamento, queste escluse dal presente incarico, l'aggiudicatario dovrà fare riferimento alla documentazione eventualmente presente nel fascicolo edilizio presso il Comune di Ferrara.

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

Tutti gli importi devono ritenersi S.E.O. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/obblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 6 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A e B**

Compendio immobiliare composto da due magazzini al piano terra di fabbricato condominiale misto, collegati per quanto si è potuto verificare con un unico impianto (elettrico, riscaldamento e acs), comunicanti tra loro e dotati di un unico accesso autonomo dal cortile comune e condominiale, parzialmente chiuso con un cancello, si segnala che di fatto le unità in esame sono state utilizzate ed adibite ad uso residenziale (in difformità dai titoli edilizi reperiti presso il SUE del Comune di Ferrara), nel dettaglio il "Corpo A" è costituito da un piccolo locale con servizio wc, privo di accesso diretto e comunicante con il "Corpo B" composto da un unico locale con l'accesso dalla corte comune, di fatto come detto le unità risultano adibite ad uso residenziale in assenza di titolo e carenza dei requisiti minimi

Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in cemento armato e muratura eterogenea di laterizio di diversi tipi e formati, solai in laterocemento e copertura a tetto con falde, completo di lattonerie e grondaie, le pareti esterne risultano in prevalenza intonacate e tinteggiate con parziali rivestimenti al piano terra fronte strada, l'intero fabbricato è prospiciente la Via Paolo V ed è dotato di scoperto condominiale comune.

Internamente le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, parziali rivestimenti nel servizio igienico in ceramica eterogenea di differenti tipologie e formati, pavimentazioni interne miste in ceramica di differenti tipologie e formati, serramenti esterni ad ante battenti con inferriate di protezione, serramenti interni ad ante battente in legno con pannello cieco, porte di ingresso in alluminio ad ante battenti con pannello cieco.

L'impianto elettrico è sotto traccia, completo di quadri e sotto quadri, prese, interruttori e punti luce; l'impianto idrico-sanitario è sotto traccia completo di distribuzione acqua calda e fredda nel servizio e angolo cottura, il servizio è completo della dotazione standard di sanitari; la produzione di acs avviene con caldaia murale interna funzionante a gas di rete con scarico a parete.

Tutti gli impianti presenti, se ed in quanto conservabili nelle unità in esame, in assenza di Di.Co. sono valutati non conformi e da adeguare alle vigenti normative con spese e oneri di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e i cui oneri vengono riportati in calce alla valutazione.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla verifica della funzionalità e/o corrispondenza di tutti gli impianti alle normative vigenti, con oneri e spese a suo carico nulla escluso.



Superficie complessiva (corpo A e B) di circa 40,00m² di cui commerciale equivalente 40,00 m², le unità immobiliari sono poste al piano terra con accesso da corte comune condominiale (questa parzialmente chiusa da cancello) e hanno un'altezza utile interna di circa 2,20 m. (Corpo A) /3,85 (Corpo B)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Note generali: quanto riportato in descrizione, sia per quanto è stato possibile verificare che per quanto non direttamente visionabile e/o accessibile (fondazioni, strutture, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) comunque indicato deve intendersi desunto per analogia costruttiva, riportato sinteticamente solo a scopo informativo dagli elaborati progettuali, dichiarazioni di conformità, attestazioni ecc. presenti nel fascicolo edilizio depositato presso gli uffici comunali, pertanto sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a proprie spese ad ogni necessaria verifica, restando esclusivamente efficaci le dichiarazioni/asseverazioni e/o certificazioni predisposte dai tecnici e/o titolari delle ditte incaricate dei lavori con manleva totale e assoluta dello scrivente per ogni eventuale difformità che l'aggiudicatario dovesse riscontrare in ordine alla rispondenza a norme e regolamenti, ovvero alla conformità edilizia e urbanistica dell'unità in esame.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare si applica la norma UNI 10750 che riporta i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti divisorie interne e perimetrali;
- 75% delle mansarde (altezza media minima 2,40 m.);
- 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda con altezza media minima inferiore a m. 2,40 ed altezza minima di m. 1,50);
- 80% dei soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);
- 15% dei soppalchi non abitabili;
- 80% delle verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- 60% delle taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);
- 20% delle cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a vani principali e altezza minima di m. 1,50);
- 35% dei locali accessori in genere (collegati a vani principali e altezza minima m. 2,40).

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande (senza finiture analoghe ai vani principali);
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 2%);
- 15% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 5%).



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Magazzino 177/39	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
Magazzino 177/42	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
		40,00		40,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: B5/Centrale/Quartieri Giardino E Arianuova

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'offerente dovrà prendere visione del contenuto dell'elaborato peritale predisposto dall'esperto dove viene edotto sulle descrizioni contenute in ordine ad ogni onere e/o spesa, dispensando espressamente la procedura dal produrre qualsiasi ulteriore atto, documento e/o certificazione relativa alla conformità degli impianti presenti alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendo direttamente tali incombenze come specificato nel presente rapporto di valutazione ovvero qualsiasi onere, incombenza, spesa ecc. conseguente direttamente o indirettamente all'aggiudicazione, anche se non espressamente indicata nell'elaborato peritale, manlevando il sottoscritto da ogni responsabilità.

8.1 Criterio di stima:

La stima è basata sul metodo comparativo sintetico per immobili simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

La norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" specifica anche che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) ... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)". In calce vengono allegare le richieste di prezzi per immobili simili ubicati nel medesimo contesto/zona.

Non è stato condotto, in quanto non previsto nell'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si ritiene comodamente divisibile l'immobile in esame in quanto è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compreso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto



all'attuale proprietà, trasferito a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguiti dall'aggiudicatario prima dell'asta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici Comunali preposti nulla escluso.

Nella presente stima sono comprese tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del CC nonché la proprietà dei muri divisorii ex art. 880 e ss. del CC.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, SUE e Archivio Storico di Ferrara, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Ferrara, conoscenza personale e borsini immobiliari. La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è la banca dati gestita dall'Agenzia delle Entrate.

I dati sono reperiti dalle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.

La Banca Dati dell'OMI non essendo costituita da singole società private o associazioni di categoria non è influenzata da conflitti di interesse che possono tendere a far aumentare o diminuire i valori di mercato secondo interessi economici, magari anche diversi secondo le diverse zone d'Italia.

I parametri medi desumibili dalla Banca Dati dell'OMI per la zona B5/Centrale/Quartieri Giardino e Arianuova dei magazzini in uno stato conservativo normale riportano valori di mercato da un minimo di 400,00 €/m² ad un massimo di 600,00 €/m² mentre i borsini immobiliari per i magazzini in fascia media posti nella zona in esame riportano valori di mercato un minimo di 444,00 €/m² ad un massimo di 919,00 €/m².

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione entro le mura della città in prossimità dello stadio e il grado di finiture presenti, si ritiene congruo allinearsi ad un valore al mq. di circa 650,00 €/m² tenuto conto dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate per compravendite di immobili analoghi (magazzini C2) nel periodo gennaio-novembre 2023 di circa 400,00 €/m² e che gli AP nella medesima zona, di tipologia simile ma con esposizione/affaccio e in condizioni di manutenzione generale migliore, presentano valori di richieste sul libero mercato di circa 1.000,00 €/m².

Per adeguare le quotazioni riportate nei borsini immobiliari vengono applicati, per ogni tipologia di immobile, i coefficienti che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo. Per gli immobili a uso residenziale si applicano i coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative, mentre per gli immobili a destinazione diversa dall'abitativo si applicano i coefficienti per uffici, negozi, capannoni e laboratori-magazzini. Infine, le pertinenze hanno i relativi coefficienti per autorimesse e posti macchina.

I coefficienti di vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nei Borsini tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), si applica l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G, la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico.

Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. La valutazione tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo le quotazioni degli



immobili di nuova costruzione, di ogni tipologia, sono classificate in classe energetica A.

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 7 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino 177/39	21,00	€ 650,00	€ 13.650,00
Magazzino 177/42	19,00	€ 650,00	€ 12.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	21,00	€ 15.750,00	€ 13.650,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	19,00	€ 14.250,00	€ 12.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.900,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (<i>spese condominiali e spese straordinarie scadute escluse le spese di decreto ingiuntivo ecc.</i>):	€ 7.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con il rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario:	€ 10.100,00
Valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono:	€ 10.000,00



Resta inteso che:

- il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 8 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Allegati

- 1) visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa;
- 2) copia contratti di locazione;
- 3) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 4) estratto spese condominiali, APE;
- 5) copie atti di provenienza;
- 6) titoli edilizi, estratti PSC-RUE, planimetria "Corpo A" e "Corpo B";
- 7) comparabili per MCA o Asking Price;
- 8) documentazione fotografica.

Ferrara, lì 3/04/24

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Ghisellini

