

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **8/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Luca Lazzari**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Valerio Zanardi  
**Codice fiscale:** ZNRVLR74S24D548N  
**Studio in:** Via Bova 47 - 44124 Ferrara  
**Telefono:** /  
**Email:** info@zanardivalerio.it  
**Pec:** valerio.zanardi@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124**Lotto:** Unico [REDACTED]**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
[REDACTED]

foglio 294, particella 92, subalterno 5, indirizzo via Navigazione [REDACTED] piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 65, rendita € 317,62

foglio 294, particella 92, subalterno 19, indirizzo via Navigazione [REDACTED] piano 1, comune Ferrara, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 18, rendita € 79,79

**2. Stato di possesso****Bene:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124**Lotto:** Unico [REDACTED]**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124**Lotto:** Unico**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]**5. Comproprietari****Beni:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124**Lotto:** Unico**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** Unico

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Navigazione [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** Unico

**Valore complessivo intero:** 64.700,00 (arrotondato)



Beni in Ferrara (FE)  
Località/Frazione San Martino  
Via Navigazione [REDACTED]

**Lotto: Unico**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Martino, Via Navigazione [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
Proprietà 1/1, foglio 294, particella 92, subalterno 5, indirizzo via Navigazione [REDACTED] piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 65, rendita € 317,62  
Derivante da: VARIAZIONE del 12/04/2006 Pratica n. FE0073817 in atti dal 31/08/2006 SI CONFERMA LA RENDITA PROPOSTAVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33402.1/2006).  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare: - scale e vano scale, identificate al N.C.E.U. al foglio 294 mappale 92 sub 23 - la corte comune, identificata al N.C.E.U. al foglio 294 mappale 92 sub 24.

Confini: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
Proprietà 1/1 [REDACTED]  
comune Ferrara, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 18, rendita € 79,79  
Derivante da: VARIAZIONE del 12/04/2006 Pratica n. FE0073817 in atti dal 31/08/2006 SI CONFERMA LA RENDITA PROPOSTAVARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33402.1/2006).  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare: - scale e vano scale, identificate al N.C.E.U. al foglio 294 mappale 92 sub 23 - la corte comune, identificata al N.C.E.U. al foglio 294 mappale 92 sub 24.

[REDACTED]



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi discrepanze interne, non indicate le altezze del vano principale e ubicazione zona cottura, il locale studio è ripostiglio per via dell'altezza.

Regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione

docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: non conforme planimetria appartamento.

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

appartamento in contesto condominiale, zona rurale periferica di San Martino, in prossimità della via Bologna SS64.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** //

**Servizi offerti dalla zona:** //

**Caratteristiche zone limitrofe:** //

**Importanti centri limitrofi:** //

**Attrazioni paesaggistiche:** //

**Attrazioni storiche:** //

**Principali collegamenti pubblici:** //

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*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:*

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito di Bertoni Natalia in data 11/04/2005 ai nn. 12225; trascritto a Ferrara in data 14/04/2005 ai nn. 8180/4443; convenzione edilizia a favore del Comune di Ferrara e contro B.V.B. Group s.r.l., gravante sul mappale 92 del foglio 294 del Comune di Ferrara, riassunta: ai sensi dell'art. 31 l.r. 31/02 - la società B.V.B Group s.r.l. avendo presentato al Comune di Ferrara istanza per ottenere il permesso di costruire ai sensi dell'art.13 della



legge regionale 31/02 e ss.mm. si è obbligata per se e per gli aventi causa, nei confronti del Comune di Ferrara a quanto di seguito specificato. 1) le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto approvati dalla commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio. 2) il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla presente convenzione ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 2) per la superficie complessiva sc, e determinato in euro 1.705,58 (millesettecentocinque virgola cinquantotto) al mq. di sc.. ogni attuazione stipulata in violazione dei criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui agli artt. 1, 2, 3 nel corso del periodo di validità del presente atto e nulla per la parte di prezzo o di canone eccedente ai sensi dell'art.31 comma 4 della l.r.31/02. Prezzo di cessione e di locazione prestabiliti in convenzione e della durata di anni 25 dalla fine lavori (24/07/2006). L'avente titolo può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 27 della L.R. 31/02 non corrisposto all'epoca del rilascio, previa comunicazione e conteggio da inoltrare e richiedere al Comune. Si segnala inoltre vincolo di non mutamento destinazione d'uso abitativa, atto Ferroni Lucio del 16/12/1993 rep. 11313 trascritto a Ferrara il 14/01/1994 Part. 450, riguardante il mappale 75 del foglio 294 di Ferrara.

Inoltre, a margine dell'atto trascritto a Ferrara il 11/03/2005 Part. 3135 notaio Bertoni Natalia del 08/03/2005 rep. 12135/2005 a favore di B.V.B. Group srl contro Pallara Luigi, per il bene in Ferrara fg 249 mappale 92: L'IMMOBILE VIENE TRASFERITO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, LIBERO DA PERSONE E DA COSE, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, ACCESSORI E PERTINENZE, USI, AZIONI, RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE ESISTENTI E CREATE PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA IN CONSEGUENZA DEL PRESENTE ATTO E CON TUTTI I PATTI CONTENUTI E RICHIAMATI NEI PRECEDENTI ROGITI DI PROVENIENZA, IN QUANTO ANCORA ESISTENTI, ED IN PARTICOLARE CON LA SERVITU' DIELETTRODOTTO COSTITUITA IN FORZA DI SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO CARLO GUIRINI DI FERRARA IN DATA 25 OTTOBRE 1961 DI REP.N.15549, TRASCRTTA A FERRARA IN DATA 10 NOVEMBRE 1961 PART.8417 E CON LA SERVITU' DI EDIFICARE A DISTANZA INFERIORE A QUELLA LEGALE DI CUI ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO L. FERRONI IN DATA 16 DICEMBRE 1993 DI REP.11.314, TRASCRTTA A FERRARA IL 14 GENNAIO 1994 A PART.453, CON ESCLUSIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO DI CUI ALL'ATTO NOTAIO F.CRISTOFORI IN DATA 30 LUGLIO 1992 DI REP.21.950, TRASCRTTA A FERRARA IL 31 LUGLIO 1992 A PART.7522, NONCHE' CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI FERRARA DI CUI ALL'ATTO NOTAIO L. FERRONI IN DATA 16 DICEMBRE 1993 DI REP.11.313, TRASCRTTA FERRARA IL 14 GENNAIO 1994 A PART.450..

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 195.500,00; Importo capitale: € 115.000,00 ; A rogito di Chinarelli Giancarlo in data 16/06/2006 ai nn. 43955/23818; Iscritta a Ferrara in data 07/07/2006 ai nn. 18039/3805 ; Note: Annotata surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007 Particolare 2616 presentata il 04/08/2010, atto notaio Mestieri Mauro del 21/07/2010 rep. 34593/15413 contro [REDACTED]

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito esecutivo; Importo ipoteca: € 219.065,40; Im-



porto capitale: € 109.532,70 ; A rogito di [REDACTED] in data 11/03/2016 ai nn. 737/3916; Iscritta a Ferrara in data 16/03/2016 ai nn. 4368/608

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ruolo e avviso di accertamento esecutivo; Importo ipoteca: € 3.067.191,02; Importo capitale: € 1.533.595,51 ; A rogito di [REDACTED] in data 06/11/2018 ai nn. 13099/6818; Iscritta a Ferrara in data 07/11/2018 ai nn. 18026/2789

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 14/12/2023 ai nn. 3691 trascritto a Ferrara in data 25/01/2024 ai nn. 1524/1202; Pignorati i beni in Ferrara foglio 294 mappale 92 sub. 5 e 19.

#### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 452 circa

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 540,75. Periodo 16/11/2023 - 31/12/2023 € 170; periodo 01/06/2023 - 31/05/2024 € 370.75, si segnala che tali spese sono assegnate a carico di [REDACTED] e non al proprietario debitore esecutato [REDACTED]

**Millesimi di proprietà:** 79.256

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** //

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

**Avvertenze ulteriori:** amministratore pro tempore Condominio IL NOCETO S.C.A.I. di Gallerani Antonio & C. S.n.c. - Piazza Squarzanti n. 25 - 44124 Ferrara



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** Pallara Luigi, Lambertini Lea e Pallara Giovanna **proprietari ante ventennio** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del registro, in data 27/07/1989, ai nn. 14 vol. 873; trascritto a Ferrara, in data 09/10/1989, ai nn. 14440/9649.

Note: Accettazione tacita eredità da parte di Pallara Giovanna e Lambertini Lea, eredi di Pallara Ferdinando, per la quota di 1/6 ciascuna, beni in Ferrara fg 294 mappale 7 (ora parte 92) oltre ad altri, trascritta a Ferrara il 26/02/2024 RG 3508 - PART. 2666; Accettazione tacita eredità da parte di Pallara Luigi, erede di Pallara Ferdinando, per la quota di 1/6, beni in Ferrara fg 294 mappale 92, già parte di 7; si segnala trascrizione di accettazione tacita di eredità del 07/07/2006 RG 18038 - PART. 10992 a favore di B.V.B. Group s.r.l. contro Pallara Fernando per la quota di 1/1 do proprietà, beni in Ferrara fg 294 map 92 subb. 5-19, atto Chinarelli Giancarlo 16/06/2006 rep. 43954/23817.

**Proprietario:** Pallara Luigi dal 19/06/1988 al 08/03/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Minarelli Bruno, in data 19/06/1988, ai nn. 196969/13585; trascritto a Ferrara, in data 19/07/1988, ai nn. 10423/7076.

Note: il mappale oggetto di acquisto, tra gli altri, era il mappale 7 foglio 294, poi 92.

**Proprietaria:** B.V.B. Group s.r.l. dal 08/03/2005 al 16/06/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Bertoni Natalia, in data 08/03/2005, ai nn. 12135/2005; trascritto a Ferrara, in data 11/03/2005, ai nn. 5676/3135.

Note: con il presente atto viene acquistato l'intero mappale 92

**Proprietario:** [REDACTED] dal 16/06/2006 al 14/11/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Chinarelli Giancarlo, in data 16/06/2006, ai nn. 43954/23817; trascritto a Ferrara, in data 07/07/2006, ai nn. 18037/10991.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 14/11/2017 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Mauro Coppola, in data 14/11/2017, ai nn. 81811/19993; trascritto a Ferrara, in data 16/11/2017, ai nn. 18901/13068.

Note: acquistati da parte del debitore esecutato i beni in Ferrara, foglio 294 mappale 92 sub. 5 e 19 oltre a comproprietà parti comuni e in particolare subb. 23 e 24.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: P.D.C. 106831/04

Intestazione: Pallara Luigi

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione edilizia di vecchio fienile in abitazioni con convenzione

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 14/12/2004 al n. di prot. 106831/6264

Rilascio in data 13/05/2005 al n. di prot.

NOTE: Intervento su edificio esistente edificato ante 1967.

Numero pratica: DIA di variante 1282/09

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002





Per lavori: variante al p.d.c. 6264/04

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 1282/20913

NOTE: LA RICHIESTA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' PRESENTATA IL 17/08/2006 PG 64880 E PR 4563 RIGUARDANTE IL P.D.C. 6264/04 LEGATO A DIA 1282/06, SI INTENDE ATTESTATA AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. 25/11/2002 B. 31 IN DATA 22/10/2006 PER SILENZIO ASSENSO, PERTANTO VALOGNO LE DICHIARAZIONI DEL TECNICO E RELAZIONE TECNICA ALLEGATI, UNITAMENTE A TUTTA LA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne alla zona disimpegno, muretti nel bagno, vano indicato studio con altezza di cm 240, ovvero ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: cila per opere interne

cila a sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: non conforme

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto unilaterale d'obbligo art. 31 L.R. 31/02
Estremi delle convenzioni:	atto Bertoni 12225/2049 del 11/04/2005.
Obblighi derivanti:	prezzo di cessione e di locazione prestabiliti in convenzione e della durata di anni 25 dalla fine lavori (24/07/2006). L'avente titolo può recedere dalla convenzione previo versamento del contributo di cui all'art. 27 della L.R. 31/02 non corrisposto all'epoca del rilascio, previa comunicazione e conteggio da inoltrare e richiedere al Comune.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	convenzione edilizia agli aventi causa.



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Appartamento con garage in contesto condominiale, nella periferia di San Martino zona rurale a pochi metri dalla SS64.

Accesso da beni comuni e in particolare dal vano scale, al piano primo si trova l'appartamento, composto da ingresso, unico vano pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e studio, questi due vani hanno altezza di cm 240, quindi il locale studio, che è finestrato, rientra tra i locali accessori quindi ri-postiglio, completa la proprietà vano garage in corpo di fabbrica autonomo a schiera con accesso dalla corte comune piano terra.

Le finiture dell'appartamento sono al civile, porta di ingresso di sicurezza, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con doppio vetro e scuri esterni in legno, il vano abitabile ha il tetto in legno a vista mentre gli altri vani hanno controsoffitto, i pavimenti sono in ceramica e bagni e angolo cottura rivestimento in ceramica, le pareti sono tinteggiate.

Impianti autonomi con caldaia ubicata nella zona cottura, presenti termo in metallo, predisposizione impianto di climatizzazione nel vano principale, impianto elettrico sottotraccia, non presenti tutti i frutti e punti luce, presente videocitofono.

Il garage ha porta di ingresso basculante, pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate, presente punto luce.

La palazzina appare in sufficiente stato di manutenzione generale, la tinta della facciata meriterebbe pulizia e ritinteggiatura, non si conoscono le condizioni del tetto e dell'impianto fognario.

Si riscontrano zone con ammaloramenti dovute verosimilmente alla chiusura dell'immobile quindi a muffe, non è stato possibile verificare le condizioni degli impianti, che risultano parziali, compreso le canne fumarie, ventilazioni, esalazioni, aerazioni permanenti, che si considerano pertanto da adeguare alla normativa vigente, con ogni onere e costo a totale carico dell'aggiudicatario, circostanza che se ne terrà conto nella valorizzazione del bene nel suo complesso e nello stato in cui si trova.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64 appartamento e 18 garage**

E' posto al piano: 1 appartamento e terra il garage

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: ultimato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 66/B interno 5;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità, non è stato possibile verificarne la correttezza e funzionalità, si ritiene pertanto da adeguare e da certificare, a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma e radiatori
Stato impianto	non verificato
Potenza nominale	//
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità, non è stato possibile verificarne la correttezza e funzionalità, si ritiene pertanto da adeguare e da certificare, a cura e spese a carico dell'aggiudicatario, compreso fori permanenti di ventilazione, esalazione fumi, tenuta degli impianti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	non è stato possibile verificare l'impianto fognario.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) della eventuale superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presente, nel caso non sia rilevabile con certezza, si considera la superficie catastale o grafica desunta dalla mappa. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	64,00	1,00	64,00
garage	superf. esterna lorda	18,00	0,50	9,00
		<b>82,00</b>		<b>73,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

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.

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

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

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;



Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio mercato immobiliare  
Agenzia Entrate, quotazioni borsino immobiliare, agenzie immobiliari operanti in zona, canali  
web specialistici.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1450.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	64,00	€ 1.100,00	€ 70.400,00
garage	9,00	€ 1.100,00	€ 9.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.300,00
Valore corpo			€ 80.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.300,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	73,00	€ 80.300,00	€ 80.300,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 12.045,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 540,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:	<b>€ 64.700,00</b>
--	--------------------

Data generazione:

09-06-2024

L'Esperto alla stima  
**Valerio Zanardi**



Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

