

---

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **159/2021**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-02-2024 ore 09:00**

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

Custode Giudiziario: **Avv. Leonardo Melloni**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 2 (ufficio)

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Eleonora Benetti  
**Codice fiscale:** BNTLNR65A68D548E  
**Partita IVA:** 01306300383  
**Studio in:** Via Mozzo Ocaballetta, 14 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 335.7011195  
**Email:** eleonora.benetti@libero.it  
**Pec:** e.benetti@epap.conafpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Alberto Pisa, 8/A, loc. TORRE FOSSA - FERRARA – 44124;

**Intestazione** [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

### 2. Quota e tipologia del diritto pignorato: intera e piena proprietà.

#### UFFICIO:

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara:

**foglio 254, particella 212, subalterno 17**, scheda catastale di prot. 154333 del 31.08.2001, indirizzo via Alberto Pisa, 8/a, piano T, Comune Ferrara (D548), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,0 vani, superficie cat. tot. mq. 39, rendita € 661,06.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni, così come indicati sull'elaborato planimetrico distribuzione subalterni ultimo in atti del 04.02.2003:

- foglio 254 mapp. 212 sub 1 (b.c.n.c. corte circostante, comune a tutti i sub. del mapp. 212);
- foglio 254 mapp. 212 sub 2 (b.c.n.c. porticato antistante, comune a tutti i sub. del mapp. 212).

#### Parti comuni / dotazioni condominiali:

competete all'unità in oggetto la comproprietà su enti ed utilità comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., in particolare sullo stradello di disimpegno e area di manovra autorimesse e posti auto / accesso e recesso dalla strada pubblica, di cui al sub 1, comune a tutti i subb. del mapp. 212 e sul porticato antistante l'edificio di cui al sub 2, comune a tutti i subb., eccetto le autorimesse, del foglio 254 mapp. 212, oltre a tutto e quant'altro desunto dalla documentazione catastale in atti e come indicato negli atti notarili di provenienza e nel Regolamento condominiale.

### 3. Stato di possesso: nella disponibilità del debitore esecutato, libero alla vendita.

### 4. Creditori Iscritti:

[REDACTED]

### 5. Comproprietari non esegutati: nessuno

### 6. Misure Penali: nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni: attestata

### 8. Prezzo

**Bene:** via Alberto Pisa, 8/A, loc. TORRE FOSSA - FERRARA – 44124;

**Prezzo da porre a base d'asta:** € 24.000,00

**Prezzo (offerta minima 75%):** € 18.000,00

Beni in **FERRARA** Loc. **Torre FossaFossa**  
via Alberto Pisa, 8/A

**Lotto: 2 (ufficio)**

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:**

**Quota intera** di piena proprietà di unità immobiliare urbana destinata a **UFFICIO [A10]** sita in:  
**loc. Torre Fossa di Ferrara, via Alberto Pisa, 8/A (Ferrara).**

Trattasi di una porzione di fabbricato in un piccolo contesto condominiale, ad uso ufficio, posta al piano terra, con corte comune condominiale circostante.

**Quota e tipologia del diritto pignorato:**

Piena proprietà di

Regime patrimoniale: bene personale acquistato nell'ambito dell'attività di costruttore, nell'atto di provenienza del 1994 veniva dichiarato il regime di

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**UFFICIO:**

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara:

**foglio 254, particella 212, subalterno 17**, scheda catastale di prot. 154333 del 31.08.2001, indirizzo via Alberto Pisa, 8/a, piano T, Comune Ferrara (D548), categoria A/10, classe 1, consistenza 2,0 vani, superficie cat. tot. mq. 39, rendita € 661,06.

Intestazione catastale:

per l'intera piena proprietà.

Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- costituzione del 31.08.2001 Prot. 154333 (n. 3008.1/2001).

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto (ufficio al p.t.), in un solo corpo, confina a Nord con l'autorimessa di cui al sub 11 e corte comune di cui al sub 1, a Est con vano scala comune di cui al sub 4, a Sud con la corte comune di cui al sub 1 e a Ovest con l'autorimessa di cui al sub 12, tutti sub dello stesso mapp. 212 del foglio 254 di Ferrara.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni, così come indicati sull'elaborato planimetrico distribuzione subalterni ultimo in atti del 04.02.2003:

- foglio 254 mapp. 212 sub 1 (b.c.n.c. corte circostante, comune a tutti i sub. del mapp. 212).
- foglio 254 mapp. 212 sub 2 (b.c.n.c. porticato antistante, comune a tutti i sub. del mapp. 212).

L'area di sedime dell'intero edificio condominiale e la corte comune, risultano altresì censiti, presso il C.T. di Ferrara, al foglio 254 con il mappale 212, quale ente urbano di 1.407 mq..

**Parti comuni / dotazioni condominiali:**

competete all'unità in oggetto la comproprietà su enti ed utilità comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., in particolare sullo stradello di disimpegno e area di manovra autorimesse e posti auto / accesso e recesso dalla strada pubblica, di cui al sub 1, comune a tutti i subb. del mapp. 212 e sul porticato antistante l'edificio di cui al sub 2, comune a tutti i subb., eccetto le autorimesse, del foglio 254 mapp. 212, oltre a tutto e quant'altro desunto dalla documentazione catastale in atti e come indicato negli atti notarili di provenienza e nel Regolamento condominiale.

**Conformità catastale:**

Dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, non si rilevano particolari difformità rispetto alla scheda planimetrica in atti dell'ufficio di cui al sub 17, se non lievi scostamenti fonometrici e di alcuni spessori di tramezzi divisorii.

Note:

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto. L'eventuale aggiornamento catastale, che si ravvisasse in seguito per parti comuni, se ed in quanto necessario, sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità** catastale, attestata in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell' AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

**Obbligazioni e spese a carico dell'acquirente, precisazioni**

- Si fa presente l'incongruenza tra i dati di titolarità e catastali, riportanti l'identificativo della part. iva dell'omonima ditta individuale del soggetto esecutato e quelli del pignoramento e sua trascrizione, riportanti unicamente il codice fiscale.
- Obbligazioni e incombenze derivanti dalle convenzioni edilizie e dall'atto unilaterale d'obbligo, come indicato al paragrafo 4.
- Non vi sono irregolarità edilizie con spese a carico dell'aggiudicatario.

*Note generali: In caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:**

Il fabbricato residenziale in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto è ubicato in zona semiperiferica, della località minore di Torre Fossa, in contesto di lottizzazione iniziata poco più che una decina di anni fa, circa; a poca distanza è possibile percorrere la strada statale n. 16 che collega Ferrara e Ravenna, nonché il raccordo autostradale che collega Comacchio al Casello di Ferrara-Sud dell'autostrada A13 (BO-PD); il centro città dista circa 8 km, ma non sono attivi agevoli collegamenti con i mezzi pubblici, le infrastrutture essenziali sono distanti qualche chilometro e raggiungibili preferibilmente con mezzi privati.

**Caratteristiche zona:** extraurbana rispetto al centro di Ferrara, periferica rispetto alla località.

**Area urbanistica:** rurale a traffico normale con parcheggi buoni (parcheggio antistante).

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi e servizi commerciali nelle vicinanze di qualche chilometro.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali / agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** scarse le linee servizio pubblico trasporto a poca distanza; pochi chilometri anche da snodo di arterie veloci per ogni direzione.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo del 23.10.2023, appariva completamente arredata nella disponibilità del debitore esecutato, lo stesso ha consentito l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali.

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in data 03.11.2023 non risultano registrati contratti di locazione in corso, opponibili alla presente procedura.

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene libero alla vendita.**

### 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 *Atto unilaterale d'obbligo edilizio:*

- **Convenzione edilizia** del 18.02.1999 stipulata a favore del Comune di Ferrara, contro [REDACTED] in forza di atto Notaio Magnani dr. Alberto del 18.02.1999 di rep. 24493 e **trascritta** a Ferrara il 09.03.1999 al reg. gen. 4135 e **part. 2454**, contenente i patti, condizioni e limitazioni inerenti all'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (lottizzazione) approvato con la delibera di Consiglio Comunale PG 28306 del 23.11.1998 sull'attuale mappale 212 (in parte originario ex mappale 18).
- Atto **unilaterale d'obbligo** edilizio del 16.04.1999 stipulato ai sensi dell'art. 7, comma 4 della Legge 10/77, a favore del Comune di Ferrara, della durata di 25 anni, da fine lavori, contro [REDACTED] in forza di atto Notaio Magnani dr. Alberto del 16.04.1999 di rep. 24703 e **trascritta** a Ferrara il 20.04.1999 al reg. gen. 6914 e **part. 3931**, contenente i criteri vincolanti per la determinazione del prezzo nel caso di vendita e del canone nel caso di locazione, oltre al vincolo di destinazione d'uso sull'attuale mappale 212 lotto 5 del P.I.P. (in parte originario ex mappale 18);
- Atto **unilaterale d'obbligo** edilizio del 13.04.2000 stipulato ai sensi dell'art. 7, comma 4 della Legge 10/77, a favore del Comune di Ferrara, della durata di 25 anni, da fine lavori, contro Venturoli

Ivano, in forza di atto Notaio Magnani dr. Alberto del 13.04.2000 di rep. 26159 e **trascritta** a Ferrara il 27.04.2000 al reg. gen. 7323 e **part. 4699**, contenente i criteri vincolanti per la determinazione del prezzo nel caso di vendita e del canone nel caso di locazione, oltre al vincolo di destinazione d'uso sull'attuale mappale 212 del P.I.P. (in parte originario ex mappale 18);  
- Relativa **annotazione di inefficacia** parziale del 18.11.2020 reg. gen. 17690 e **part. 2422** in forza di scrittura privata ad autentica del Notaio Arturo dr.ssa Adriana del 12.11.2020 di rep. 1013/853 sui sub 18 e 7 del mappale 212 nel foglio 254 del Comune di Ferrara.

- **Convenzione edilizia** del 01.10.2009 stipulata a favore del Comune di Ferrara, contro [REDACTED] in forza di atto Notaio Magnani dr. Alberto del 01.10.2009 di rep. 40927, racc. 22855 e **trascritta** a Ferrara il 13.10.2009 al reg. gen. 19377 e **part. 11630**, contenente nuovi patti, condizioni e limitazioni inerenti all'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (lottizzazione) approvato con la delibera di Consiglio Comunale PG 28306 del 23.11.1998 sull'attuale mappale 212 (in parte originario ex mappale 18), in particolare trattasi di proroga dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con termine ultimo convenuto al 18.02.2012.
- **Convenzione edilizia** del 10.08.2012 stipulata a favore del Comune di Ferrara, contro [REDACTED] in forza di atto Notaio Magnani dr. Alberto del 10.08.2012 di rep. 44183, racc. 25292 e **trascritta** a Ferrara il 29.08.2012 al reg. gen. 12782 e **part. 8783**, contenente nuovi patti, condizioni e limitazioni inerenti all'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (lottizzazione) approvato con la delibera di Consiglio Comunale PG 28306 del 23.11.1998 e successiva proroga di cui al precedente punto, sull'attuale mappale 212 (in parte originario ex mappale 18), in particolare trattasi di proroga dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con termine ultimo convenuto al 18.02.2015.

4.1.4 *Servitù*: nessuna, non rilevate.

4.1.5 *Altri vincoli*: nessuno, non rilevati.

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni*:

**Ipoteca volontaria** attiva **iscritta** a Ferrara il 17.01.2006 al reg. gen. 1271 e **part. 258**, derivante da atto pubblico del Notaio Magnani dr. Alberto del 27.12.2005 di rep. 35557, racc. 19025, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] dell'intera piena proprietà, sugli immobili, fra altri di cui ai sub 13 e 17 del mappale 212 nel foglio 254 del Comune di Ferrara.  
Durata 10 anni, imp.to capitale €. 300.000,00, imp.to iscritto €. 450.000,00.

##### 4.2.2. *Pignoramenti*:

**Pignoramento** a favore di [REDACTED]

██████████ contro ██████████ derivante da Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ferrara, in data 07.07.2021, di rep. n. 1699/2021, **trascritto** a Ferrara in data 02.08.2021 ai reg. gen. 14529 e **part. 10881**; sugli immobili di cui ai sub 13 e 17 del mappale 212 nel foglio 254 del Comune di Ferrara.

4.2.3. *Altre trascrizioni*: nessuna, non rilevate.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*: alla data di perizia

**4.3 Misure Penali**: nessuna, non rilevate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Le unità immobiliari oggetto di vendita forzata, nella presente procedura esecutiva, sono ricomprese in un complesso condominiale denominato **Condominio "A.Pisa"**, legalmente rappresentato da un Amministratore protempore in carica professionista, il quale ha fornito le seguenti informazioni:

- anno finanziario con decorrenza **dal 01.01 al 31.12** di ogni anno;
- **millesimi** di proprietà generale dell'**UFFICIO: 47,741**;
- **spese** medie annue di gestione ordinaria complessive: circa **€. 300,00 / anno**;
- **debito** complessivo della proprietà verso il condominio, per ordinaria gestione: circa **€ 1.400,00** (a saldo delle precedenti gestioni, ultima chiusa al 31.12.2022 e fino al 31.12.2023).

Lo stesso Amministratore riferisce, inoltre, che:

- non vi sono spese di straordinaria gestione;
- non sono state deliberate o in corso o di imminente delibera, spese di straordinaria gestione,
- che è presente un regolamento di condominio (riportato nel fascicolo allegati) a cui si rimanda per le obbligazioni condominiali e le parti comuni;
- le voci di spesa comune comprendono: giardinaggio, spurgo delle vasche biologiche, illuminazione comune, manutenzioni ordinarie delle parti comuni, polizza assicurativa condominiale, acqua comune, compenso amministratore, spese bancarie, competenze adempimenti fiscali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**: si.

### Parti comuni / dotazioni condominiali:

competete all'unità in oggetto la comproprietà su enti ed utilità comuni ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C., in particolare sullo stradello di disimpegno e area di manovra autorimesse e posti auto / accesso e recesso dalla strada pubblica, di cui al sub 1, comune a tutti i subb. del mapp. 212 e sul porticato antistante l'edificio di cui al sub 2, comune a tutti i subalterni eccetto le autorimesse, del foglio 254 mapp. 212, oltre a tutto e quant'altro desunto dalla documentazione catastale in atti, dagli atti notarili di provenienza e dal Regolamento condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non reperito.

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

**Riepilogo Avvertenze ulteriori:**

- obbligazioni e incombenze derivanti dalle convenzioni edilizie e dall'atto unilaterale d'obbligo, con termine di scadenza di validità di 25 anni dalla fine dei lavori o rilascio dell'abitabilità, la cui cancellazione resta a cura e spesa, nessuna esclusa, dell'aggiudicatario;
- prezzo massimo di cessione degli alloggi, in caso di vendita e/o canone di locazione eventuale, da determinarsi in ottemperanza all'atto unilaterale d'obbligo stipulato a favore del Comune di Ferrara;
- derivanti dal regolamento di condominio contrattuale (in allegato).

**6. PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

**Titolare/Proprietario:** sig.ri [redacted] per la piena proprietà del terreno in maggiore e diversa consistenza (ex mapp. 18), su cui lo stesso ha edificato ex novo il fabbricato in oggetto nel più ampio progetto di lottizzazione, titolare, **dal 12.05.1994 ad OGGI**, in forza di atto notarile di **compravendita** del Notaio Magnani dr. Alberto del 12.05.1994 di rep. 18327, racc. 8946, registrato a Ferrara il 01.06.1994 al n. 1971 e **trascritto** a Ferrara il 30.05.1994 al reg. gen. 7206 e **part. 4677**, da potere di Zucchini Roberto n. a Ferrara il 21.07.1936.

**È possibile attestare la continuità delle trascrizioni ante ventennio dal pignoramento.**

**7. RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA**

**7.1 Documentazione Edilizia**

Dallo studio della documentazione reperita e degli atti notarili di provenienza, si evince che l'intero edificio, è stato costruito ex novo con impianto originario del 1999 circa, senza successive modifiche. A seguito delle ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Ferrara, mediante la richiesta di accesso agli atti PG 166426 del 16.10.2023, sono stati resi disponibili i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune stesso, **relativamente alle unità immobiliari del lotto 1 e 2 (sub 13 laboratorio e sub 17 ufficio):**

**1. Concessione Edilizia di PG 21435/99 – PR 2756/99 e PG 45845/99 – PR 6120/99, rilasciata il 16.06.2000:**

a nome di [redacted] per l'esecuzione dei lavori di costruzione di fabbricato per 8 alloggi, n. 3 negozi al minuto e n. 2 uffici sull'immobile distinto al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 254 mapp. 18 (parte), posto in Torre Fossa, strada di lottizzazione (lotto 2);

**2. Concessione Edilizia di PG 41373/01 – PR 5192/01, rilasciata il 08.01.2002:**

a nome di [redacted] su istanza del 12.10.200, per l'esecuzione dei lavori di **variante** alla concessione edilizia originaria (di cui al punto 1 precedente), per modifiche interne, di prospetto e cambi d'uso parziali da negozio a laboratorio artigianale di servizio, da negozio a bar, da negozio ad abitazione, relativi all'immobile sito in Torre



Fossa, via Alberto Pisa, 6-8;

**3. Concessione Edilizia di PG 14574/02 – PR 1578/02, rilasciata il 16.07.2002:**

a nome di [REDACTED] su istanza del 05.04.2002, per l'esecuzione dei lavori di **variante per cambio d'uso** al piano terra da bar ad abitazione, alla concessione edilizia originaria (di cui al punto 1) precedente), relativi all'immobile sito in Torre Fossa, via Alberto Pisa, 6/c.

**L'iter amministrativo delle sopra citate pratiche edilizie risulta completato per l'unità in oggetto che risulta a tutt'oggi dotata del relativo certificato di conformità edilizia (abitabilità e agibilità), da intendersi attestato ex art. 4 del DPR 425/94, in data 06.03.2003, ovvero allo scadere del quarantacinquesimo giorno dalla data di completamento della documentazione/presentazione della domanda; inoltre, non sono stati rinvenuti successivi titoli edilizi abilitativi in capo ai richiedenti aventi titolo.**

**Conformità edilizia:**

Dall'attento esame della complessa documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Ferrara, confrontando lo stato effettivo dei luoghi e la rappresentazione dell'unità nelle tavole grafiche allegate al titolo edilizio di cui alla C.E. in ultima variante del 2002, non si riscontrano particolari difformità, eccetto:

- lievi modifiche a spallette e diverso posizionamento/slittamento di alcune foronomie.

Per quanto sopra **è possibile dichiarare la conformità edilizia.**

**Descrizione delle opere da sanare e osservazioni:**

Eventuali regolarizzazioni o il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari poiché ricadenti al di fuori delle tolleranze così come ammesse dall'art. 19/bis della Legge Regionale n. 23/2004, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, che potrà provvedere a detti adempimenti entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento. Detti costi non direttamente previsti e determinabili sono eventualmente ricompresi nella determinazione del prezzo finale a base d'asta.

**Note:** il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio e alle relative parti comuni in cui è ricompresa; l'incombenza per eventuali sanatorie di parti comuni o parti di edifici, se ed in quanto necessarie, rimangono a carico dell'intero complesso condominiale.

**7.2 Inquadramento urbanistico**

L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato edificato all'interno di un Piano di Iniziativa Privata autorizzato mediante delibera di Consiglio Comunale di PG 28306 del 23.11.1998 ed attuato mediante concessione edilizia rilasciata il 30.07.1999, di PG 13824/98 e PR 1163/98.

La relativa fidejussione stipulata dall'attuatore /costruttore risulta svincolata dal Comune e risultano rilasciate le abitabilità/agibilità di tutte le altre unità componenti l'edificio (ad eccezione del sub 13 oggetto del lotto 1). Si presuppone, pertanto, che la lottizzazione sia stata

definita con la cessione delle aree verdi, parcheggi, strade e tutte le opere di urbanizzazione previste.

Dalla consultazione della mappa interattiva del Comune di Ferrara, l'area in cui è edificato l'immobile ricade in zona:

RUE:

- Aree urbane del forese – art. 100-1.3 nta - (usi: insediamenti prevalentemente residenziali – art. 105-1.2 nta);
  - aree a bassa densità art. 102-1.5 nta;
  - Dossi fluviali – art. 107-1.1 nta RUE;
  - Aree con vincoli paesaggistici - nta art. 107-2.1;
  - Altezza 3 piani territorio rurale- nta art. 101-4;
  - Classe monetizzazione: 4 ; Art.88 NTA RUE
  - Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE

PSC:

- Sistema insediativo dell'abitare subsistema nuclei del forese - Art. 12.5 NTA PSC;
- Ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/2000;
- Tessuti consolidati;
- Unità di paesaggio delle terre vecchie;
- Vincoli paesaggistici ex lege.

PRG 95:

- Area in zona C, sottozona C2.

**Ufficio [A10]**

**Il fabbricato condominiale:**

Si erige su tre piani fuori terra, con murature di elevazione in mattoni intonacati e tinteggiati, sia internamente che esternamente, i solai di partizione orizzontali sono in laterocemento; la copertura è a più falde inclinate in laterocemento con manto in coppi.

L'edificio condominiale, articolato in due scale (civ. 6 e 8), è comprensivo di n. 8 appartamenti disposti ai piani primo e secondo, n. 8 autorimesse pertinenziali, n. 4 unità a destinazione ufficio, n. 1 laboratorio e n. 2 civili abitazioni al piano terra.

Il condominio si affaccia sulla piazzetta antistante adibita a parcheggio pubblico, mentre gli altri lati sono prospicienti alla corte esclusiva comune a tutte le unità che lo compongono. La stessa è adibita, in parte a parco/giardino mantenuto a verde, in parte a parcheggio ad uso dei condomini con pavimentazione in blocchetti di cls autobloccanti per camminamenti ed aree di manovra. Si accede al lato nord, in prossimità delle autorimesse, mediante un cancello carrabile automatizzato, al lato sud mediante un cancello pedonale.

Non si è a conoscenza del comparto statico dell'edificio anche in relazione ai pregressi eventi sismici del 2012, che sembra non abbiano creato danneggiamenti all'unità in questione.

**L'ufficio:**

L'unità in oggetto posta al piano terra, con vetrina espositiva sul prospetto laterale sud, prospiciente la corte comune (interna e non visibile dalla pubblica piazza/strada), è accessibile

mediante il cancello pedonale comune dalla pubblica via.

L'ufficio confina con un'autorimessa ed il vano scala di cui al civico 8, con esposizione libera solo a sud e a nord.

L'unità si compone di:

- ingresso direttamente sul vano principale, altro vano adibito ad archivio o ripostiglio (finestrato) e bagno con antibagno.

Si fa presente, che la suddetta disposizione è quella rilevata in sede di sopralluogo del 23.10.2023, corrispondente alla planimetria catastale in atti e di progetto depositate all'ufficio tecnico del Comune in occasione della presentazione della variante ultima; non sono presenti ulteriori accessori diretti o indiretti.

**Dati di consistenza:** superficie calpestabile utile interna pari a circa 32 mq., **superficie lorda di circa mq. 39**, l'altezza utile interna di circa mt. 3,00.

#### Finiture

Internamente le rifiniture sono di tipo civile standard, risalenti all'epoca di costruzione del 2002/2003 circa, con: pavimentazioni omogenee ovunque in ceramica di forma regolare e di colore neutro, infissi esterni con telaio e controtelaio in legno mordenzato noce, vetro doppio tipo termophan e avvolgibili in PVC. La vetrina che ospita anche la porta d'ingresso è caratterizzata da telaio in alluminio anodizzato color scuro con vetrocamera doppio tipo termophan e cancelletto esterno in acciaio estensibile di sicurezza.

Gli infissi interni a battente sono in legno tamburato mordenzato noce, corredati da ferramenta comune. I battiscopa sono in ceramica coordinata con la pavimentazione.

#### Impianti

Impianto elettrico sottotraccia con frutti a parete in pvc, punti luce a soffitto, con quadretto di controllo/sicurezza, la cui rispondenza alla normativa vigente rimane da verificare.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale, funzionante a gas metano, posta nel locale archivio / ripostiglio, per la produzione di acqua calda sanitaria per il bagno, sono presenti elementi radianti in piastre di ghisa in tutti gli ambienti con distribuzione da collettore di raccordo.

L'acqua potabile è allacciata alla fornitura dall'acquedotto pubblico ed è distribuita al bagno mediante tuberia in ferro sottotraccia; è presente un contatore/misuratore autonomo.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive: Non viene garantito il funzionamento degli impianti, anche se durante il sopralluogo sono apparsi funzionanti; la verifica, infatti, esula dall'incarico, così come la verifica della rispondenza alla normativa vigente rimane a cura e spese dell'aggiudicatario che dovrà provvedere ad eventualmente ad ottenere le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti tecnologici presenti.

Di tali costi si terrà debitamente conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

#### Stato di manutenzione dell'unità ufficio

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in **buone condizioni** di manutenzione e conservazione e non necessita di urgenti e necessari lavori di manutenzione.

Stato di manutenzione del fabbricato

Da un esame visivo sommario dall'esterno, il fabbricato si presenta in **buone condizioni** di manutenzione e conservazione e a vista non si ravvisano lavori di manutenzione straordinaria necessari o urgenti, così come anche confermato dall'Amministratore.

**DETTAGLIO DELLE SUPERFICI**

La superficie complessiva equivalente del lotto è di **mq. 39**, come meglio indicato nella tabella seguente:

**Tabella delle superfici\***

Destinazione	Parametro	Sup. reale (mq)	Coeff.*	Sup. Equiv. **
Ufficio piano terra	sup reale lorda	39	1,00	39,00
				<b>39,00</b>

\*Coefficients desunti dal D.P.R. 138/98

\*\* Definizione di sup. equivalente al successivo paragrafo "Criterio di stima"

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

La metodologia adottata, si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato di beni simili per tipologia e zona di ubicazione.

Precisazioni generali valide per fabbricati e terreni – limiti della perizia

Poiché il contenuto di questo rapporto è dettato dall'art. 173 bis att. c.p.c., per cui non comprende: il rilievo topografico di dettaglio di edifici o di parte di essi, né il rilievo di superfici scoperte, né l'apposizione di termini laddove mancassero o, più in generale, l'identificazione sul posto dei confini, si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, anche se la stima è eseguita sulla base delle superfici commerciali, rilevate con apposite misurazioni per i fabbricati, o parti di essi (appartamenti, negozi ecc.) e sulle superfici catastali per i terreni. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità.

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici, l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Esula dalle finalità della presente perizia la verifica di eventuali diritti civilistici di terzi e di oneri e/o obblighi da essi derivanti, l'eventuale necessità di stipula di atti notarili quali servitù, rettifiche di confine ecc., sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

Il contenuto di questo rapporto non comprende stratigrafie, rilievi di impianti e del loro statodi conservazione, di difetti di costruzione, ecc..

Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo, né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo.

Il compendio viene alienato e quindi acquistato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova 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. Sono da ritenersi incluse, in detta ipotesi, eventuali servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione in atti.

Misurazione degli immobili: le misure sono ricavate dalla documentazione reperita, confrontata ed integrata con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Ai fini della stima, viene effettuata la misura della:

- Superficie Interna Netta (o superficie utile calpestabile), per la quale si intende l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unitàmedesima, lungo il perimetro interno dei muri

e dei tramezzi, per ciascun piano fuori terra o entro terra.

- Superficie Esterna Lorda (SEL), corrispondente all'area di un edificio o parte di esso, delimitato da elementi perimetrali verticali. Tale superficie, che rappresenta la somma di superfici principali e di superfici accessorie, al lordo delle murature perimetrali, interne, e della mezzeria per le murature condivise, viene resa "equivalente" mediante l'applicazione di indici parametrici. In tal modo le superfici accessorie (aree scoperte, balconi, cantine ecc.) vengono rese omogenee a quelle principali, mediante particolari coefficienti di merito, variabili in base alla destinazione e presi a riferimento dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

## Stima

### Metodo di calcolo del prezzo unitario criteri generali

Il valore estimativo si determina applicando il prezzo medio di mercato alla superficie "equivalente".

Il reperimento di prezzi di mercato avviene secondo due modalità, dove possibile, integrate tra di loro.

La prima prende in considerazione le informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, incrociato o mediato con i dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona [A/10 in zona E21 (Torre Fossa)].

La seconda si basa sulla rilevazione di prezzi di immobili comparabili, aventi la stessa destinazione, recentemente compravenduti. Eventuali caratteristiche tipologiche diverse vengono rese omogenee a quelle del bene da comparare, attraverso procedimenti di calcolo che adeguano i pesi e le incidenze dei vari aspetti tra i beni in esame.

Nel caso di specie è da precisare che in zona non sono presenti, per mancanza di transazioni, dati di riferimento data la peculiare destinazione d'uso, pertanto, attesa la configurazione geometrica di fatto assimilabile a quella di un negozio commerciale, si è ritenuto di poter estendere l'analisi di mercato a detta categoria, ricomprendendo anche zone limitrofe, San Martino, San Bartolomeo in Bosco e Gaibanella, per totale assenza di risultati nel mercato locale.

In particolare la media dei valori minimi e massimi OMI di queste località (zone E15-E18-E19), e la media dei valori per le destinazioni di Laboratori (produttivo) e negozi (commerciali) ammonta a circa € 800/mq.

Analizzando sommariamente i 3 comparabili reperti:

- S. Bartolomeo via G. Savi atto notarile trascritto a Ferrara al reg. part. 9509/2022, avente prezzo medio di € 736,00;
- S. Martino via Chiesa atto notarile trascritto a Ferrara al reg. part. 2243/2019, avente prezzo medio di € 749,00;
- Torre Fossa via G. Fabbri atto notarile trascritto a Ferrara al reg. part. 6113/2022, avente prezzo medio di € 391,00 (escluso dalla comparazione per caratteristiche non assimilabili); la media dei relativi valori si attesta a circa € 742,00/mq..

Visti i valori O.M.I. e quelli di mercato comparabili, considerate le condizioni di manutenzione e conservazione, la tipologia costruttiva, l'ubicazione non direttamente prospiciente la via pubblica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; tenuto conto anche delle evenienze e degli eventuali costi/incombenze non qui direttamente determinabili sopra citati, che rimangono a carico dell'aggiudicatario, si ritiene equo applicare il valore di **€ 750,00/mq..**

### Precisazione:

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati e simili) non è compreso nella vendita e nella valutazione.

La valutazione finale, in oggetto, tiene debitamente conto, mediante decurtazione diretta del prezzo di mercato: degli

oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili per la presentazione della pratica amministrativa, dei lavori per le opere fisiche di adeguamento e del rimborso di spese condominiali.

Si intendono, invece, forfetariamente ricompresi nel prezzo unitario i costi per il reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi. Tiene conto, inoltre, delle parti comuni.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico /archivio per l'accesso agli atti di Ferrara, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricerca di valori di compravendite nella zona, conoscenza personale.

### 8.3 Valutazione finale:

Immobile	Sup. equivalente mq.	Valore €/mq.	Valore tot. €
ufficio (A10)	39,00	750,00	29.250,00
		—	<b>29.250,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali eccedenti l'importo previsto al punto 8.6 seguente e per la immediatezza della vendita giudiziaria (min.15% come da disposizioni del G.E.):

- 4.387,50

### 8.5 Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a corpo forfetarie (se esistenti):

- 0.000,00

### 8.6 Rimborso forfetario di spese condominiali insolute:

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- 1.400,00

### 8.7 PREZZO A BASE D'ASTA:

Prezzo a corpo dell'immobile in riferimento al diritto pignorato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., se ed in quanto necessari, oltre che dell'attestazione di prestazione energetica a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**Prezzo base d'asta: 23.462,50**  
 Arrotondato a: **24.000,00**

Si allega il fascicolo a parte con la documentazione da considerarsi parte integrante della presente.

Ferrara, 6 gennaio 2024.

L'esperto alla stima  
 Dott. Agr. **Eleonora Benetti**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

1. Estratto di mappa;
2. Scheda rilievo di massima e layout comparativo tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato;
3. Scheda planimetrica;
4. Fotografie.

**ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE:**

- 1 Visura catastale;
- 2 Atti di provenienza;
- 3 Documentazione edilizia;
- 4 Estratto banca dati O.M.I.;
- 5 Elenco e formalità ipotecarie.