

---

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

promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO  
COOPERATIVO SOC.COOP.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **147/2023 RIUNITA ALLA 80/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024 ore 09:10

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

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**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

Beni in Comune di Lagosanto (FE)  
Via Marsciano scn

**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 indipendente in corso di costruzione [F/3] sita in Comune di Lagosanto, Via Marsciano scn**



44.76731989805987, 12.143224954670588

**Quota e tipologia del diritto:**

piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- foglio **19**, particella **2789**, subalterno **1**, (abitazione e area scoperta) indirizzo Via Marsciano scn, piano T-1, categoria F/3

Derivante da: costituzione del 16/04/2024 Pratica n. FE0026930 in atti dal 18/04/2024

Confini: Via Marsciano, particelle 2790, 2949, 2826 e 2789/2 salvo altri e più attuali

- foglio **19**, particella **2789**, subalterno **2**, (autorimessa) indirizzo Via Marsciano scn, piano T, categoria F/3

Derivante da: costituzione del 16/04/2024 Pratica n. FE0026930 in atti dal 18/04/2024

Confini: Particella 2789/1 su tutti i lati salvo altri e più attuali

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2010 (area a sedime del fabbricato e scoperta)

- foglio **19**, particella **2789**, qualità Ente Urbano (senza intestati), superficie catastale 331 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: frazionamento del 15/02/2010 Pratica FE0045730

Confini: Via Marsciano, particelle 2790, 2949 e 2826 salvo altri e più attuali

Precisazioni catastali: l'attuale particella 2789 deriva ed è parte della particella originaria 2717 in maggior consistenza (a sua volta ex particella 368 del foglio 11 già ex particella 156 del medesimo foglio)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (ditta intestata e identificazione**

**catastale**), si evidenzia che trattasi di unità immobiliari distinte catastalmente in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) provvisoria la cui durata in tale categoria catastale dovrebbe variare da 6 mesi ad un anno e individuate, come da normative catastale vigente, nel solo elaborato planimetrico (senza scheda planimetrica).

Il fabbricato in esame presenta diffuse difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (PdC con termini scaduti), è identificato con la categoria F/3 e deve essere dichiarato in banca dati dell'AdE (presentazione delle schede catastali con procedura DOCFA) a seconda dell'uso delle varie porzioni dell'immobile ed in conformità al nuovo titolo edilizio da presentare, a cura e spese dell'aggiudicatario nulla escluso.

*Note generali: il trasferimento dei diritti immobiliari si intende fatto ed accettato con ogni diritto, annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni, a corpo e non a misura, anche con le specifiche e con i patti come contenuti e richiamati nell'atto di provenienza (del terreno) ovvero da atti necessari alla realizzazione dell'intervento (urbanizzazione e costruzione).*

*[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):

Fabbricato indipendente in corso di costruzione costituito da un'abitazione su due livelli e libera su quattro lati, con garage e scoperto esclusivo, di recente edificazione e posta in zona di espansione residenziale a Lagosanto, alla Via Marsciano.

Si evidenzia che nell'immobile in esame sono state riscontrate diffuse difformità rispetto alle autorizzazioni/permessi rilasciati, sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla verifica ed all'ottenimento delle autorizzazioni/permessi per l'ultimazione del fabbricato, con o senza opere, in conformità alla vigente normativa edilizia, con ogni spesa a suo carico nulla escluso.

**Caratteristiche zona:** di espansione 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:** grande distribuzione, negozi al dettaglio, bar, uffici pubblici, postale, sportelli bancari

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comacchio, Ravenna, Ferrara

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Delta del Po, Valli di Comacchio, Mare Adriatico

**Attrazioni storiche:** Comacchio, Abbazia di Pomposa, Castello di Mesola

**Principali collegamenti pubblici:** Linea bus TpER, raccordo Ferrara-Mare

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose (ad eccezione di una modesta quantità di materiale edile)

Presso l'Agenzia delle Entrate competente alla data del 13/02/2024 non risultano contratti di locazione per i titolari.

## 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:**

Convenzione edilizia di lottizzazione a favore del Comune di Lagosanto per il "Piano Particolareggiato Val Mandura" con atto Notaio Bignozzi in data 08/02/2006 ai nn. 6150/2379; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 22/02/2006 ai nn. 4718/2815;

Si precisa che ogni onere e spesa derivante dalla suddetta convenzione edilizia, se ed in quanto ancora da completare, che eventualmente si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo degli interventi necessari all'ultimazione dei lavori ovvero da successive richieste dell'Amministrazione, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene e saranno a totale carico dell'aggiudicatario nulla escluso per quanto di competenza.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di "RovigoBanca Credito Cooperativo - Società Cooperativa" contro la ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00

Atto Notaio G. Bignozzi in data 02/09/2009 ai nn. 13229/7791; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 04/09/2009 ai nn. 16633/3440

*Note: Ipoteca iscritta a favore di "RovigoBanca Credito Cooperativo - Società Cooperativa" contro la Società ██████████ e a carico, tra gli altri, dei beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Lagosanto al foglio 19, particelle 2873, 2872, 2826, 2790, 2789 e 2823.*

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di "BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." contro la Società ██████████ derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 11/10/2023 ai nn. 2960/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 20664/15685;

*Note: pignoramento trascritto a favore di "Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop." e contro la Società ██████████ a carico dei beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Lagosanto al foglio 19, particella 2789.*

- Pignoramento a favore di "BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP." contro la società ██████████ derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 16/05/2024 ai nn. 1388/2024 iscritti/trascritti a Ferrara in data 04/06/2024 ai nn. 10303/7869;

*Note: pignoramento trascritto a favore di "Banca del Veneto Centrale Credito Cooperativo Soc. Coop." e contro la Società ██████████ a carico dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Lagosanto al foglio 19, particella 2789/1 e 2789/2 oltre che al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 19, particella 2789.*

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Non conosciute

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Da ispezioni telematiche dei RRII al 25/06/24 non risultano ulteriori gravami contro la

#### 4.3 Misure Penali

Non conosciute

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

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

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato da cose sparse (materiale edile)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: il compendio immobiliare sarà trasferita 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, sono state riscontrate diffuse difformità rispetto alle autorizzazioni/permessi rilasciati dal Comune di Lagosanto, sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla verifica ed all'ottenimento delle autorizzazioni/permessi per l'ultimazione del fabbricato, con o senza opere, in conformità alla vigente normativa edilizia, con ogni spesa a suo carico 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 a tutti gli 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, assumendo direttamente tali incombenze come specificato nel presente rapporto di valutazione.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Lagosanto il 31/05/1934 proprietario/i ante ventennio e fino al 18/10/2004 in forza di atto di compravendita del Notaio Tinebra, in data , ai nn. /2464; trascritto a Ferrara, in data 05/12/1962, ai nn. /8689.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Lagosanto il 31/05/1934 proprietario/i ante ventennio e fino al 18/10/2004 in forza di atto di compravendita del Notaio Brighenti, in data , ai nn. /2464; trascritto a Ferrara, in data 09/09/1974, ai nn. /8158.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nata a Taranto il 5/04/1947 [REDACTED] nato a Lagosanto il 24/05/1967, comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 18/10/2004 al 03/03/2006 in forza di denuncia di successione registrata a Comacchio , in data 22/07/2005, ai nn. 190/5; trascrizione dell'accettazione dell'eredità trascritto a Ferrara, in data 17/03/2006, ai nn. 7129/4148.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede a Taglio di Po (Ro) - 01189450297 proprietario dal 03/03/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio G. Bignozzi, in data 03/03/2006, ai nn. 6343/2464; trascritto a Ferrara, in data 17/03/2006, ai nn. 7130/4146.

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 3 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 del Comune di Lagosanto sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Numero pratica: 79/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione di n.3 villette unifamiliari ad uso civile abitazione

Presentazione in data 22/12/2006 al n. di prot. 9490

Rilascio in data 16/03/2007 al n. di prot. 2827

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 e per quanto è stato possibile verificare il fabbricato in esame presenta diffuse difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (dove i termini per l'esecuzione dell'intervento risultano scaduti), sarà cura ed onere dell'aggiudicatario provvedere, sentiti gli uffici tecnici comunali, alla presentazione del nuovo titolo per l'ultimazione delle opere ovvero per l'accertamento di conformità delle opere realizzate, con spese presunte per opere e lavori di adeguamento, pratiche amministrative ecc. nulla escluso in circa € 20.000,00 S.E.O.

**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/obblazioni 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 salvi 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 incumbenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati ovvero alle nuove autorizzazioni edilizie per l'ultimazione dei lavori secondo la normativa vigente all'atto della presentazione, 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:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC – Piano Strutturale Comunale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 37 del 23/09/2004 - Approvazione PSC, POC, RUE, PZA
Zona omogenea:	Zone residenziali di espansione attuate o in corso di attuazione C1

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 Lagosanto.

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.

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

**Descrizione: fabbricato indipendente in corso di costruzione di cui al punto A**

Abitazione indipendente da cielo a terra e libera su quattro lati e disposta su due livelli con garage e scoperto esclusivo, di recente edificazione e posta in zona di espansione residenziale a Lagosanto, alla Via Marsciano, con ingresso carrabile e pedonale, composta da (destinazioni d'uso dei locali sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio presentato): soggiorno e cucina comunicanti, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano terra, vano scala di collegamento al piano primo con due vani, di cui uno con balcone, locale ripostiglio con balcone, disimpegno e servizio, al piano terra garage singolo e scoperto sistemato a verde e percorsi pedonali/carrabili con accessi dotati di cancelli.

Si evidenzia che il fabbricato in esame presenta diffuse difformità geometriche rispetto al titolo edilizio rilasciato pertanto le destinazioni d'uso dei locali sono state desunte dall'ultimo titolo edilizio presentato (scaduto nei termini), sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla verifica ed all'ottenimento delle autorizzazioni/permessi per l'ultimazione del fabbricato in conformità alla vigente normativa edilizia, igienico-sanitaria, strutturale, impiantistica e in conformità alla normativa sul risparmio energetico, con ogni spesa a suo carico nulla escluso anche se non specificati nella presente relazione.

Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in laterizio eterogeneo di diversi tipi e formati, con isolamenti a cappotto, parzialmente intonacate e tinteggiate dove non in calcestruzzo a vista, solai orizzontali e di copertura in laterocemento, tetto a falde con finitura in elementi di laterizio curvo e completo di lattonerie e grondaie.

Internamente le pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione di parziali rivestimenti alle pareti della cucina e dei bagni con ceramica di diversi tipi e formati, pavimentazioni interne miste tipo gres ceramico di differenti tipologie e formati, serramenti esterni ad ante battenti con vetrocamera e avvolgibili in pvc, serramenti interni ad anta battente con pannello cieco.

Il garage è dotato di porta basculante.

Il parziale impianto elettrico è composto solamente dalla distribuzione sottotraccia (tubi corrugati per cavi di differenti diametri) a quadri e sotto-quadri, alle scatole per prese, interruttori e punti luce; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia completo di distribuzione acqua calda e fredda nei bagni e in cucina, il bagno e il servizio sono parzialmente dotati di sanitari standard; l'impianto termico e produzione acs con caldaia murale esterna funzionante a gas di rete (non collegato) e parziali elementi diffusori con elementi a colonna in alluminio; predisposizione dell'impianto di climatizzazione estiva con distribuzione sottotraccia al piano terra e primo.

Tutti gli impianti presenti, 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.

Gli impianti sono incompleti e non ne è stata verificata l'integrità, come per'altro non è verificata la fognatura e il collegamento al collettore di scarico, tutte le ventilazioni e/o camini presenti, resta pertanto esclusa ogni responsabilità in merito a difformità e/o mancanza in merito, 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 per ogni eventuale intervento o lavoro necessario, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e i cui oneri vengono riportati in calce alla valutazione.

Esternamente l'area è sistemata a verde con percorsi pedonali e carrabili in lastre di porfido piantato, de-

limitata con recinzioni in muratura, cancelli in metallo, percorsi pedonali e carrabili realizzati con lastre tipo porfido ad opus incertum con formati irregolari, angoli sbrecciati e superficie fiammata.

N.B. quanto sopradetto, sia per quanto è stato possibile verificare che per quanto non direttamente visibile e/o accessibile (fondazioni, strutture, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) e comunque indicato in descrizione deve intendersi desunto per analogia costruttiva e riportano al solo scopo informativo dagli elaborati progettuali, dichiarazioni di conformità, attestazioni ecc. se presenti nel fascicolo edilizio depositato presso gli uffici comunali, pertanto restano 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 e/o mancanza che l'aggiudicatario dovesse riscontrare in ordine alla rispondenza a norme e regolamenti, ovvero alla conformità edilizia e urbanistica dell'unità in esame.

Superficie complessiva di circa 432,00 m<sup>2</sup> (tra scoperta e coperta) di cui commerciale equivalente di circa 174,30 m<sup>2</sup> S.E.O.

Il fabbricato è distribuito al piano terra e primo, con scoperto recintato e dotato di accessi carrabile e pedonale prospicienti la Via Marsciano.

Stato di manutenzione generale: buono

#### **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 m<sup>2</sup>, l'eccedenza va calcolata al 2%).
- 15% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza va calcolata al 5%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione al piano terra e primo con balconi e patio	sup reale lorda	148,00	1,00	148,00
garage	sup reale lorda	19,00	1,00	19,00
scoperto (primi 25 m <sup>2</sup> )	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
scoperto (eccedenza 25 m <sup>2</sup> )	sup reale lorda	240,00	0,02	4,80
		<b>432,00</b>		<b>174,30</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona: Lagosanto

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 710,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

### 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 sono allegate 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, eseguibili 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 comproprietà dei muri divisorii ex art. 880 e ss. del CC.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto della Provincia di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Lagosanto, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Lagosanto, conoscenza personale e borsini immobiliari. La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è la banca dati gestita dall'Agenzia dell'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 le ville e villini in uno stato conservativo normale riportano valori di mercato da un minimo di 710,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1050,00 €/m<sup>2</sup>, mentre i borsini immobiliari per le abitazioni in prima fascia (abitazioni e ville) nel capoluogo di Lagosanto riportano valori di mercato un minimo di 647,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 1082,00 €/m<sup>2</sup>.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione in zona di espansione di Lagosanto, si ritiene congruo allinearsi ad un valore medio arrotondato di circa € 1.100,00 al m<sup>2</sup> considerando che il valore medio di immobili equivalenti attualmente in offerta sul mercato locale è di circa 1.400,00 €/m<sup>2</sup> mentre dalla consultazione dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate per immobili analoghi (in categoria catastale A/2 e C/6) nel periodo luglio 2023 – marzo 2024 si riscontrano valori medi di compravendita di circa 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

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, nego-

zi, 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. 5 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

### 8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano terra e primo con balconi e patio	148,00	€ 1.100,00	€ 162.800,00
garage	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00
scoperto (primi 25 m <sup>2</sup> )	2,50	€ 1.100,00	€ 2.750,00
scoperto (eccedenza 25 m <sup>2</sup> )	4,80	€ 1.100,00	€ 5.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.730,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	abitazione con garage e scoperto	174,30	€ 191.730,00	€ 191.730,00

### 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'immo-

€ 28.759,50

bile 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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 142.970,50**

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 e che lo compongono: **€ 143.000,00**

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. 6 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

Allegati

- 1) visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa;
- 2) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 3) copie atti di provenienza;
- 4) titoli edilizi, estratti PSC-RUE;
- 5) comparabili per MCA o Asking Price;
- 6) documentazione fotografica.

Ferrara, lì 9/07/2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimiliano Ghisellini**

