

---

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

promossa da:  
**SPRING SPV S.R.L.**

contro:

**N° Gen. Rep. 102/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sensi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1**

**MAGAZZINO E ABITAZIONE**

**Quota di proprietà 1/1**

Comune di Ferrara (FE) località Marrara  
Via del Forno 41/B

---

**Esperto alla stima: Geom. Luca Pevere**

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532740431

Email: [info@studiopevere.com](mailto:info@studiopevere.com)

Pec: [luca.pevere@geopec.it](mailto:luca.pevere@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. DATI CATASTALI

Bene: Fabbricato industriale in Ferrara, località Marrara via del Forno 41/B, cap. 44100

Lotto: 1

Intestato a:

con sede a Fondi (LT) c.f. Proprietà 1/1

Immobili:

Catasto dei Fabbricati del Comune di FERRARA

<u>Magazzino</u>	foglio 369	particella 174	sub. 5
<u>Appartamento</u>	foglio 369	particella 174	sub. 6
<u>B.C.N.C. (cabina Elettr.)</u>	foglio 369	particella 174	sub. 7
<u>B.C.N.C. (corte)</u>	foglio 369	particella 174	sub. 8

### 2. STATO DI POSSESSO

Libero

### 3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

### 4. COMPROPRIETARI: NO

### 5. MISURE PENALI: NO

### 6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI

### 7. PREZZO

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€ 338.850,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ -50.827,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ <u>-6.000,00</u>
<b>PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1</b>	<b>€ 282.000,00</b>

**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
**in Ferrara, località Marrara**  
**Via del Forno 41/B**

**Lotto: 1 – FABBRICATO INDUSTRIALE**

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**

**MAGAZZINO CELLE FRIGO E ABITAZIONE**

**Immobili: in FERRARA, località Marrara, Via del Forno 41/B cap. 44100**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED] - Sede a [REDACTED]**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED]

[REDACTED], Proprietà 1/1

**MAGAZZINO DEPOSITO - Catasto fabbricati di Ferrara, foglio 369, particella 174, sub 5**

- indirizzo Via del Forno 41/B, Piano T, Comune Ferrara (D548)
- categoria C/2, classe 1, consistenza 2550 mq, superficie catastale 2700 mq, rendita € 4.741,06

**Derivante da:**

- scheda catastale del 15/12/2001
- variazione del 15/12/2001 pratica n. 237774 in atti dal 15/12/2001 ristrutturazione-celle frigorifere-magazzino
- variazione del 13/11/1997 in atti dal 13/11/1997 ampliamento ristrutturazione (n. D01795.1/1997)

**APPARTAMENTO - Catasto fabbricati di Ferrara, foglio 369, particella 174, sub. 6**

- indirizzo Via del Forno 41/B, Piano 1, Comune Ferrara (D548)
- categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 133 mq, rendita € 529,37

**Derivante da:**

- scheda catastale del 15/11/1997

- variazione del 13/11/1997 in atti dal 13/11/1997 ampliamento ristrutturazione (n. D01795.1/1997)

**ENTI COMUNI – B.C.N.C.**

**Cabina Elettrica - Catasto fabbricati di Ferrara, foglio 369, particella 174, sub. 7**

**Corte comune - Catasto fabbricati di Ferrara, foglio 369, particella 174, sub. 8**

Confini intero complesso: con strada, particella 103, 171 e 80; salvo altri e più precisi.

**Conformità catastale:**

L'elaborato planimetri presente in atti, presentato il 15/11/1997, riporta il numero della particella errato 171 anziché 174, e i subalterni 7 e 8 non sono caricati in banca dati.

Si evidenzia che il complesso immobiliare è in pessimo stato di manutenzione con pericolo di crollo di alcuni elementi strutturali.

Per motivi di sicurezza è stato eseguito un sopralluogo senza poter verificare con accuratezza lo stato dei luoghi. Non è stato possibile eseguire un rilievo dettagliato del fabbricato.

Da un confronto visivo si ritiene che la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali, corrisponde allo stato di fatto.

**Regolarizzabili mediante:**

- redazione di nuovo elaborato planimetrico e inserimento in banca dati dei subalterni mancanti. Spesa minima per l'aggiornamento catastale stimato in circa: € 1.000,00

I costi minimi presunti sono puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, tutto fatto salva diversa e migliore interpretazione

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**PARTI COMUNI**

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

**PATTI**

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

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

Complesso composto da un fabbricato con celle frigo, uffici e abitazione, inserito all'interno di una corte esclusiva, in Ferrara località Marrara a poche centinaia di metri dal centro del paese.

La zona è esclusivamente rurale e dista circa 4 km dalla statale 16 Adriatica, che collega la città di Ferrara con il comune di Argenta

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero e abbandonato.

Si rileva che nel piazzale sono depositati diversi camioncini di una nota ditta di spedizioni.

### 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:

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

4.2.1 Iscrizioni:

##### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI

Contro: [REDACTED] & C. S.A.S. con sede a Fondi (LT)

Contro: [REDACTED] con sede a Fondi (LT) in qualità di debitore non datore di ipoteca

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 4.000.000,00 - Importo capitale: € 2.000.000,00

A rogito di Notaio FERRONI LUCIO di Ferrara in data 27/12/2005 rep. 18438/11306

Iscritta a Ferrara in data 28/12/2005 al n. di **reg. gen. 29993 e reg. part. 8103**

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta SOLE FRUTTA DI D'ANGIO' ANTONIETTA & C. S.A.S, identificati al catasto dei fabbricati del comune Ferrara al foglio 369 mappale 174 sub. 5, sub. 6 e altri beni in Portomaggiore (FE).

4.2.2 Pignoramenti:

##### - Pignoramento

A favore di: SPRING SPV S.R.L. di Conegliano (TV)

Contro: [REDACTED] sede Fondi (LT)

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA in data 04/07/2023 al rep. n. 3295

Trascritto a Ferrara in data 31/07/2023 al n. di **reg. gen. 14648 e reg. part. 11093**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta SMAP

GROUP SRL, identificato al catasto dei fabbricati del comune Ferrara al foglio 369 mappale 174 sub. 5 , 6, 7 e 8, oltre ad altri beni nel comune di Portomaggiore (FE).

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: ==

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dal 07/09/1985 al 24/03/1986 (ante ventennio)**

[REDACTED] S.p.A. con sede a Fondi (LT)

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio MASSIMO MINARELLI di Ferrara, in data 07/09/1985, rep. n. 15805/1017; trascritto a Ferrara, in data 24/09/1985, al n. di reg. part. 7036, reg. gen. 10223

**Dal 24/03/1986 al 02/02/2007**

[REDACTED] con sede a Fondi (LT)

In forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, a rogito di Notaio ERRICA ERNESTA GRIMALDI di Fondi (LT), in data 24/03/1986, rep. n. 4946; trascritto a Ferrara, in data 13/11/1990, al n. di reg. part. 9963, reg. gen. 15823.

**Dal 02/02/2007 al 03/07/2018**

[REDACTED] con sede a Fondi (LT)

In forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, a rogito di

Notaio GENNARO LIGUORI di Fondi (LT), in data 02/02/2007, rep. n. 47237; trascritto a Ferrara, in data 05/03/2007, al n. di reg. part. 3820, reg. gen. 6151.

**Dal 03/07/2018 al 13/11/2018**

[REDACTED], con sede in Fondi (LT)

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio DANIELA ARSENI di Formia (LT), in data 03/07/2018, rep. n. 13650/6206; trascritto a Ferrara, in data 04/07/2018, al n. di reg. part. 7548, reg. gen. 11033

**Dal 13/11/2018 ad oggi**

[REDACTED] sede Fondi (LT)

In forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, a rogito di Notaio DANIELA ARSENI di Formia (LT), in data 13/11/2018, rep. n. 13809/6320; trascritto a Ferrara, in data 23/11/2018, al n. di reg. part. 12883, reg. gen. 19035.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dallo studio della documentazione notarile, si evince, che il fabbricato principale è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967 ed in seguito modificato, in forza dei seguenti titoli, rilasciati dal comune di Ferrara:

Pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 11355 DEL 09/08/1987

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ristrutturazione interna e costruzione di tettoia e costruzione recinzione

Pratica: CONDONO EDILIZIO PROT. 11423 DEL 07/09/1985

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: modifiche interne unità abitativa e magazzino

Pratica esaurita e archiviata il 23/11/1992

Pratica: CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 24402 DEL 07/06/1995

Intestazione: [REDACTED] & C.

Per lavori: costruzione cella frigorifera

Rilasciata il 30/01/1996

**7.1 Conformità edilizia:**

Vista l'impossibilità di eseguire un rilievo dello stato di fatto a causa del precario in cui si trova l'immobile, con pericoli di cedimento strutturali, è stata eseguita un'ispezione di massima.

Si è rilevato che sono state eseguite delle aperture sui prospetti non presenti nei titoli edilizi.

La documentazione amministrativa depositata in comune non è mai stata chiusa, non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Per quanto potuto constatare si dovrà eseguire una sanatoria edilizia per le difformità relative alle porte realizzate sui prospetti.

Le opere difformi riscontrate, unite ad eventuali altre irregolarità non riscontrate o non riconoscibili, potranno essere sanate o mediate il ripristino dei luoghi, qualora tecnicamente ed

economicamente più sostenibili.

Il costo presunto per la sanatoria edilizia viene quantificato a forfait in € 5.000,00

#### Note sulla conformità

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico dell'acquirente.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **7.2 Inquadramento urbanistico:**

Il Piano urbanistico comunale vigente è composto da:

- PSC approvato il 16/04/2009 con Del. C.C 21901/09
  - RUE approvato il 10/06/2013 con Del.C.C.39286/13
- e successive varianti

#### **Rapporti di copertura e di verde**

Sistema insediativo della produzione - nta art. 100-2 RUE 98%

Territorio rurale - nta art. 100-3 RUE 2%

#### **Altezze degli edifici**

sistema insediativo della produzione - nta art. 101-2 98%

territorio rurale - nta art. 101-3 2%

#### **Densità edilizia**

Sistema insediativo della produzione - nta art. 102-2 98%

Aree agricole del forese - nta art. 102-3.5 2%

#### **Destinazioni d'uso**

aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali - nta art. 105-2.2 RUE 98%

aree agricole del forese - art. 105-3.3 2%

#### **Beni culturali e ambientali: Aree con vincoli paesistici**

Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE 11%

**Beni culturali e ambientali: Rispetto percorsi panoramici**

Aree di rispetto panoramico - Art. 107-3.1 - RUE 2%

**PSC-Sistemi**

Sistema insediativo della produzione subsistema piccola media impresa - Art. 13.4 NTA PSC 98%

Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema aree agricole del forese - Art. 10.2 NTA PSC 2%

**PSC-Ambiti**

ambiti consolidati specializzati per attività produttive art. 14.5 nta PSC 98%

ambito ad alta vocazione produttiva agricola art. 14.10 nta PSC 2%

**PSC-Territori**

Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00 98%

Territorio rurale - art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00 2%

**CLAC-Classa acustica**

Classe acustica 5-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac 98%

Classe acustica 3-stato di fatto. Art. 3-4-5-9 nta Clac 2%

Si raccomanda di verificare i tematismi lineari e puntuali sulle versioni in formato .pdf degli elaborati presenti nel sito del Comune di Ferrara relativi al Piano Urbanistico Comunale vigente, in particolare per i seguenti tematismi:

- fronti commerciali
- edifici, insediamenti e manufatti di interesse storico
- viabilità storica
- idrografia storica
- mantenimento allineamenti esistenti
- elettrodotti



Complesso immobiliare composto da un edificio di vecchia costruzione, contenente un magazzino-frigorifero per deposito frutta, con vani ad uso ufficio, un'unità abitativa al primo piano, e corte esclusiva con vecchia cabina elettrica non funzionante.

Fabbricato posto nell'immediata periferia della località di Marrara (FE) in via del Forno 41/A.

**IMMOBILE MAGAZZINO-FRIGORIFERO (mappale 174 sub. 5)**

Fabbricato realizzato con struttura portante in muratura, copertura ad arco con struttura in ferro e con manto in eternit.

Pavimentazione in battuta di cemento; porte e finestre in ferro e vetro semplice.

Alcune celle sono state realizzate con struttura portante in ferro e tamponamento in pannello sandwich

Tettoia in aderenza sul lato est del fabbricato realizzata con pilastri e copertura in c.a.v. prefabbricati, tamponamento in pannelli sandwich.

Per quanto concerne il grado di finitura e dotazioni, nell'unità si rilevano pareti intonacate in pessimo stato con distacco dalla muratura; controsoffitto parzialmente crollato; porte delle celle in

metallo coibentate scorrevoli; nella zona uffici la pavimentazione è in ceramica, porte e finestre interne in legno.

Riguardo all'impiantistica, l'impianto elettrico non è funzionato ed è quasi inesistente, sono stati asportati i cavi elettrici da vandali.

#### **IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE (mappale 174 sub. 6)**

Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione posta al primo piano con accesso in comune con la zona uffici del magazzino sub. 6.

Essendo inserita all'interno del fabbricato precedentemente descritto, presenta le stesse strutture, pareti in muratura intonacata e copertura in ferro con manto in eternit.

Internamente l'unità è abbandonata da tempo ed è in precario stato di manutenzione.

Il grado di finitura: pareti intonacate, pavimentazione in ceramica infissi in legno con veto semplice, porte in legno, controsoffitto in cartongesso.

Per quanto riguarda gli impianti, si rileva la presenza di condizionatori non più funzionanti e nel bagno la produzione di acqua calda avveniva attraverso un boiler elettrico che attualmente è rimosso e giace a terra. Impianto elettrico non funziona.

#### **CABINA ENEL E CORTE**

La corte del complesso immobiliare ricomprende anche lo stradello di accesso di via del Forno.

Attualmente la corte è quasi totalmente pavimentata da asfalto

Sulla corte è presente una vecchia cabina elettrica dismessa (sub. 7).

#### **Condizioni Generali dell'immobile:**

Nel complesso l'immobile è in pessimo stato di manutenzione e in alcune parti delle strutture si rilevano fessurazioni importanti che necessitano di una verifica strutturale.

L'immobile in evidente stato di abbandono da diverso tempo ed è stato oggetto di diversi atti vandalici, inoltre con il fortunale del luglio 2023 (gradine di grosse dimensioni), la copertura in eternit è stata danneggiata con rotture delle lastre di copertura.

Si rileva risalita di umidità distacchi di alcune parti delle strutture, presenza di infiltrazioni di acqua, cedimenti dei controsoffitti.

Attualmente il complesso non è allacciato a nessun impianto.

#### **Nota:**

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che

possono influire sulla valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Magazzino celle (sub. 5)	superf. esterna lorda	2.170,00	1,00	2.170,00
Tettoia con celle (sub. 5)	superf. esterna lorda	1.040,00	1,00	1.040,00
Unita abitativa (sub. 6)	superf. esterna lorda	130,00	0.30	39,00
Area scoperta e cabina (sub. 7 e 8)	Superficie	4.650,00	0.03	195.50
<b>Tolate superficie commerciale</b>				<b>3.388,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Valori OMI della zona di Marrara pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico in condizioni normali riportano un valore minimo di € 650,00/mq ad un massimo di € 850,00/mq;

Il via comparativa i magazzini in stato di conservazione normale il valore minimo è di €

350,00/mq ad un massimo di € 500,00/mq

Sul portale del Borsino immobiliare per le unità abitative si indica un valore minimo di € 590,00 /mq ed un valore massimo di € 660,00/mq; per i magazzini il valore minimo € 295,00/mq e valore massimo € 390,00/mq

Da rapporti di stima in procedure esecutive su immobili simili nei comuni limitrofi, risulta:

es. 206/2021, località Ferrara, fabbricato del 1965 valore a mq € 100,00

es. 218/2017, località Poggio Renatico, fabbricato del 1978 valore a mq € 220,00

es. 49/2023, località Consandolo, fabbricato del 1970 valore a mq € 190,00

In considerazione del particolare andamento depresso del mercato, ed in considerazione della particolare ubicazione, natura e delle caratteristiche dei beni immobili esaminati, si precisa che i valori esposti rappresentano riferimenti indicativi, precisando che una collocazione sul mercato, mediante aste competitive in ambito di procedure concorsuali/fallimentari o simili, potrebbero anche non reperire alcuna concreta domanda dei beni oggetto di stima.

Dopo gli accertamenti effettuati e fin qui descritti, in considerazione dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche generali, fatto espresso riferimento alla potenzialità del mercato dei beni immobili della fattispecie in zona e avuto altresì riguardo per ogni altro utile elemento influente sul mercato, tenuto conto dell'attuale momento di grave congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di poter stimare il valore venale di mercato degli immobili in oggetto come sotto riportato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico del Comune di Ferrara; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A – MAGAZZINO CELLE FRIGO E ABITAZIONE

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
Complesso immobiliare composto da magazzino, tettoia, abitazione e area scoperta.	3.388,50	€ 100,00	€ 338.850,00

**Stima sintetica comparativa parametrica del corpo**

**€ 338.850,00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota 1/1</b>
A	Appartamento e cantina	3.388,50	€ 338.850,00	€ 338.850,00

Valore complessivo della piena proprietà € 338.850,00

**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%) € - 50.827,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 6.000,00

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

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario della regolarizzazione degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari, completamento delle opere e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso (arrotondato):

**€ 282.000,00**

Ferrara li 03-02-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Luca Pevere

**Allegati**

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Documentazione fotografica

**Fascicolo a parte:**

- Atto di provenienza
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria