

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **181/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-06-2023 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Dino Ricchieri**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



**Beni in Comune di Ferrara (FE)**  
**Loc. S. Egidio - Via Olmo n. 10**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Sì

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

**Identificativo corpo: A.**

Compendio immobiliare costituito da abitazione di tipo economico e pertinenze ad uso magazzino, il tutto a Ferrara in Loc. S. Egidio, Via Olmo n. 10



LAT: 44.756074;LON:11.640301;

**Quota e tipologia del diritto** – piena proprietà 1/1 di [redacted] - Piena proprietà – [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], nato a [redacted]  
- foglio **308**, particella **126 sub. 4 – 85 sub. 5-127 sub. 3 graffiati tra loro**, indirizzo Via Olmo 10/A, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 79,00 m<sup>2</sup> rendita € 423,49

Derivante da: Variazione nel classamento del 19/05/2008 Pratica n. FE0069171 in atti dal 19/05/2008 variazione di classamento (n. 5561.1/2008)

Confini: Particelle 85/4 su più lati, 126/4, 127/1 salvo altri e più attuali

Note: deriva dalla soppressione delle particelle ex 126/3 e 127/2

- foglio **308**, particella **85 sub. 1**, indirizzo Via Olmo 10, piano T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza 98,00 m<sup>2</sup> superficie 126,00 m<sup>2</sup> rendita € 217,63

Derivante da: Variazione nel classamento del 19/05/2008 Pratica n. FE0069171 in atti dal 19/05/2008 variazione di classamento (n. 5561.1/2008)

Confini: Particelle 514, 464, 465, 74 e 127 salvo altri e più attuali

**Identificato al catasto Terreni, area scoperta comune e sedime fabbricati:**

Intestazione: aree di enti urbani e promiscui dal 16/05/2008  
- foglio **308**, particella **85**, qualità ente urbano, superficie catastale 2259 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: tipo mappale del 16/05/2008 pratica FE0068369 in atti dal 16/05/2008

- foglio **308**, particella **126**, qualità ente urbano, superficie catastale 171 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --



Derivante da: tipo mappale del 22/12/2009 pratica FE0282780 in atti dal 22/12/2009

- foglio **308**, particella **127**, qualità ente urbano, superficie catastale 150 m<sup>2</sup>, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: tipo mappale del 22/12/2009 pratica FE0282780 in atti dal 22/12/2009

Conformità catastale:

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non si è riscontrata la coerenza oggettiva tra lo stato dei luoghi e l'ultima scheda catastale presente in banca dati del magazzino e non vi è corrispondenza nelle altezze interne dei vani, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento mediante procedura DOCFA con oneri e spese a suo carico presunti in circa € 1.000,00 di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

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

Si evidenzia che alcune altezze interne dei vani dell'abitazione risultano inferiori ai minimi stabiliti dalla normativa vigente per i locali abitabili, dell'evidenza si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Porzione della corte comune particella 85/4 risulta coltivata unitamente ad altro terreno della medesima proprietà ma non oggetto della presente procedura, per quanto è stato possibile verificare la corte comune è in parte gravata da servitù di elettrodotto

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

*Note generali: i suddetti immobili saranno trasferiti nello stato materiale e giuridico in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, si dà atto che, per destinazione del padre di famiglia, risultano costituite servitù di passaggio con ogni mezzo a carico dell'area cortiliva identificata al foglio **308 particella 85 sub. 4** ed a favore delle porzioni immobiliari identificate al foglio **308 particella 465, 350 e 75** così come pervenute con atto Notaio Minarelli rep. 266534/16263 del 24/10/2008.*

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, pertinenza, adiacenza, fissi, infissi, seminassi, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti, in particolare con la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C. e segnatamente sul bene comune non censibile **particella 85 subalterno 4** - B.C.N.C. corte comune a tutti i sub della particella 85, ai subalterni 2 e 4 del mappale 126 e al sub 3 del mappale 127 così come attualmente identificato al CF con elaborati planimetrici in atti.

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

Compendio immobiliare composto da abitazione da cielo a terra indipendente su tre lati, in fabbricato adiacente porzione di pertinenza ad uso lavanderia e adiacente magazzino al solo piano terra, il tutto con corte comune ad altre unità immobiliari non ricomprese nella presente stima e sulla quale insistono manufatti irregolari.



**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Sant'Egidio, Santuario del Poggetto, Villa dei conti Filangieri

**Principalicollegamentipubblici:** Linee 347: Ferrara - San Martino - San Bartolomeo;

Linee 348: Ferrara - San Bartolomeo - Spinazzino

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato da un familiare del debitore, entrambi risultano residenti nell'immobile in esame.

Presso l'Agenzia delle Entrate competente non risultano contratti di locazione

L'unità 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.

Note: Si evidenzia che sono inoltre presenti, sia all'interno dei magazzini che all'esterno su corte comune, parti sparse e componenti varie di moto e autoveicoli di cui non è conosciuta la provenienza, si precisa che gli oneri per lo sgombero per l'eventuale smaltimento non sono stati valutati in quanto "cose o beni" non ricompresi nella presente procedura.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale a favore di " [redacted] contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 42.400,00; Importo capitale: € 84.800,00 atto Notaio [redacted] data [redacted] ai nn. [redacted] I- scritto/trascritto a Ferrara in data [redacted]

Note: ipoteca iscritta a favore di " [redacted] contro [redacted] relativamente all'unità distinta al CF del comune di Ferrara al foglio 308 particelle 126/4 - 85/5 - 127/3 graffate tra loro e 85/1 per la quota di proprietà di 1/1

- Ipoteca giudiziale a favore di " [redacted] o [redacted] derivante da avviso di accertamento esecutivo Importo ipoteca: € 177.711,38; Importo capitale: € 88.855,69

atto di [redacted] ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a [redacted] in data [redacted] ai nn. 1941/253; Note: ipoteca iscritta a favore di " [redacted]



sione" contro [redacted] relativamente all'unità distinta al CF del comune di Ferrara al foglio 308 particelle 126/4 - 85/5 - 127/3 graffate tra loro e 85/1 per la quota di proprietà di 1/1

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] -  
rivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di [redacted] in data  
[redacted] 2 iscritto/trascritto a [redacted]  
ai nn. [redacted]

Note: pignoramento trascritto a favore di "S [redacted]  
[redacted] le relativamente all'unità distinta al CF del comune di [redacted] al  
foglio 308 particelle 126/4 - 85/5 - 127/3 graffate tra loro e 85/1 per la  
quota di proprietà di 1/1

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

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

Da ispezioni telematiche dei RRII al 20/04/23 non risultano ulteriori gravami

#### 4.3 Misure Penali

Non conosciute

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Sono presenti, sia all'interno dei magazzini che all'esterno su corte comune, componenti sparse di moto e autoveicoli di cui non è conosciuta la provenienza, si precisa che gli oneri per lo sgombero per l'eventuale smaltimento non sono stati valutati in quanto "cose o beni" non ricompresi nella presente procedura. Parte dei magazzini sono stati interessati da un incendio che non ha compromesso, per quanto è stato possibile verificare e da quanto risulta nel verbale dei locali VVFF, le strutture dell'immobile, detta porzione è stata considerata da ripristinare e da adeguare alla normativa vigente solo per la parte impiantistica, con oneri e spese a cura dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene, non si possono escludere lesioni o danni strutturali, eventuali oneri, spese o altro che l'aggiudicatario dovrà sostenere, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene.

Il compendio immobiliare sarà trasferito 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.

L'acquirente dichiara di avere preso visione del contenuto dell'elaborato predisposto dall'esperto, di essere edotto sulle descrizioni contenute in ordine agli impianti e dispensa espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze.

Parte dei magazzini sono stati interessati da un incendio che non ha compromesso, per quanto è stato possibile verificare e da quanto risulta nel verbale dei locali VVFF, le strutture dell'immobile, detta porzione è stata considerata da ripristinare e da adeguare alla normativa vigente, per la parte impiantistica, con oneri e spese a cura dell'aggiudicatario



di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Per quanto è stato possibile verificare la corte comune è in parte gravata da servitù di elettrodotto.

Sull'area cortiliva sono presenti numerosi materiali abbandonati e rifiuti di ogni genere, si precisa che ogni onere di incombente, nessuno escluso, necessario per la pulizia e lo sgombero di tali materiali, compresa ogni onere di natura ambientale per il corretto smaltimento di ogni rifiuto presente in sito, sono da intendersi, nessuno escluso a totale carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] T [redacted],  
[redacted] a Ferrara [redacted] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno per giusti e legittimi titoli di provenienza ultraventennale.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] ele, nato a [redacted] M [redacted]  
[redacted] 9 e [redacted] per comproprietari per la quota di [redacted] ciascuno  
dal [redacted] al [redacted] in forza di denuncia di successione trascritto a [redacted]  
data [redacted] ai nn. [redacted].

- nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità in data [redacted] ai nn. [redacted].

**Titolare/Proprietario:** [redacted] e, nato a Ferrara i [redacted] [redacted],  
[redacted] a [redacted] comproprietari per la quota di [redacted] ciascuno da [redacted]  
[redacted] 08 in forza di denuncia di successione trascritto a Ferrara, in data 21/05/2008,  
ai nn. 10963/6458.

- nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità in data 21/03/23 ai nn. 50002/3834;

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a Ferrara il 25/08/54, p [redacted]  
[redacted] 08 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di divisione del [redacted]  
[redacted] data [redacted] 9, ai nn. [redacted] trascritto a Ferrara, in data  
[redacted] ai nn. 2 [redacted]

## 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 il Comune di Ferrara, per l'immobile in esame sono stati reperiti i titoli edilizi di seguito riportati:

Numero pratica: 50655

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento abitazione, costruzione magazzini e autorimesse

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 50655

Rilascio in data 18/03/1996 al n. di prot.

*NOTE: provvedimento tacito di sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85 come modificato dalla Legge n. 68 del 13-03-1988*

Numero pratica: 6661/99

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività Legge 662/1996

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/02/1999 al n. di prot. 6661/968



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 assume 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 sono state riscontrate diffuse ed evidenti irregolarità, non si riscontra la coerenza dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, sono presenti opere e manufatti non regolari sulla corte comune e risultano eseguiti interventi edilizi interni ed esterni in assenza di titolo, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla messa in pristino dello stato legittimo con demolizione delle opere non regolarizzabili salvo accertamento in conformità in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001 e smi ovvero ai sensi dell'art. 17 LR 23/2004 per le opere regolarizzabili, sentiti gli uffici competenti e previa ulteriore verifica presso il SUE competente, con spese per oblazioni, diritti e lavori, escluse le sole spese professionali, presunti in circa € 14.000,00 SEO.

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Si evidenzia che alcune altezze interne dei vani dell'abitazione risultano inferiori ai minimi stabiliti dalla normativa vigente per i locali abitabili, dell'evidenza si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene dove l'aggiudicatario ne viene edotto nel presente elaborato.

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. Gli importi devono intendersi relativi alla porzione in esame e non anche alla quota-parte della porzione in comproprietà.

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, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

N.B. 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

### 7.2 Conformità urbanistica:

Norme tecniche di attuazione:	- edifici privi di valore storico ma appartenenti a tes-
-------------------------------	----------------------------------------------------------



	<p>suti insediativi di pregio storico testimoniale - Art 14</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia - Art 112 art. 107</li> <li>- Sistemi del paesaggio 3.</li> <li>- Sistemi di percezione e fruizione del paesaggio 3.1.</li> <li>- Percorsi e punti di valore panoramico - Rispetto infrastrutture - fasce di rispetto strade - Art. 119.1 RUE</li> <li>- aree agricole del forese - art. 105-3.3</li> <li>- Territorio rurale - nta art. 100-3 RUE</li> <li>- Aree agricole del forese - nta art. 102-3.5</li> <li>- Territorio rurale - nta art. 101-3</li> </ul>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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.

**Descrizione: compendio immobiliare costituito da abitazione di tipo economico, magazzino e corte comuni di cui al punto A**

Compendio immobiliare composto da modesta abitazione da cielo a terra indipendente su tre lati, parte di fabbricato di vecchia edificazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, costituita da un appartamento al piano terra e primo composto da ingresso, bagno, pranzo-cucina, scala a chiocciola di collegamento al secondo piano con una camera da letto, in fabbricato adiacente porzione di pertinenza ad uso lavanderia al piano terra con scala a chiocciola di collegamento al piano primo con ripostiglio e wc, al sopralluogo questa porzione di fabbricato è risultata interessata da un incendio. Contiguo magazzino distribuito al solo piano terra e composto da due vani principali più accessori, in parte non accessibili e con accessi occlusi, in scarso stato di conservazione e manutenzione, con annessa e collegata ulteriore porzione di magazzino, edificato su corte comune, irregolare e non conforme.

Porzione della corte comune particella 85/4 risulta coltivata unitamente ad altro terreno della medesima proprietà ma non oggetto della presente procedura, per quanto è stato possibile verificare la corte comune è in parte gravata da servitù di elettrodotto.

I fabbricati in esame di vecchia edificazione, presentano strutture verticali portanti in muratura eterogenea di laterizio di diversi tipi e formati, solai misti in laterocemento e legno ad orditure semplici o doppie, coperture con tetto a due falde ed elementi di finitura in coppi, i magazzini presentano un tetto in lastre ondulate tipo "fibrocemento", parziali lattonerie e grondaie, pareti esterne intonacate e tinteggiate dove non in muratura faccia a vista, sono evidenti scrostamenti e tracce di umidità diffusa, marciapiedi perimetrali in cemento liscio, l'area scoperta pertinenziale in comproprietà con altra ditta sistemata a terreno battuto con ghiaia sciolta.

Si evidenzia che sulla corte comune insistono manufatti irregolari da demolire, dove gli oneri e le spese sono state considerate nella valutazione complessiva del compendio e riportati in calce.

Sono inoltre presenti, sia all'interno dei magazzini che all'esterno su corte comune, parti sparse e componenti varie di moto e autoveicoli di cui non è conosciuta la provenienza, si



precisa che gli oneri per lo sgombero per l'eventuale smaltimento non sono stati valutati in quanto "cose o beni" non ricompresi nella presente procedura.

Internamente le pareti di tutti i vani sono intonacati e tinteggiati, soffitti in legno con tavolato in legno a vista ovvero contro soffitti in cartongesso a lastre, parziali rivestimenti alle pareti in cucina e nei bagni con ceramica di diversi tipi e formati, pavimentazioni interne in ceramico di differenti tipologie e formati, serramenti esterni ad ante battenti con vetro semplice, scuri in legno ad ante con pannello cieco e inferriate al piano terra, serramenti interni ad ante battenti con pannello cieco, porte di ingresso ad ante battenti con pannello cieco.

L'impianto elettrico è misto parte sottotraccia o "a vista", completo di prese, interruttori e punti luce; l'idrico-sanitario completo di distribuzione acqua calda-fredda con boiler elettrico e completo di sanitari nei bagni, climatizzazione estive e invernale con pompa di calore e split a parete funzionante ad energia elettrica, tutti impianti privi di dichiarazione di conformità pertanto considerati da adeguare alla normativa vigente con oneri e spese a cura dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Parte dei magazzini sono stati interessati da un incendio che non ha compromesso, per quanto è stato possibile verificare e da quanto risulta nel verbale dei locali VVFF, le strutture dell'immobile, detta porzione è stata considerata da ripristinare e da adeguare alla normativa vigente, per la parte impiantistica, con oneri e spese a cura dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Il compendio immobiliare nel complesso si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione, necessità di interventi di manutenzione parziale e adeguamenti impiantistici, sono presenti evidenti scrostamenti in parte dovuti ad infiltrazioni di acqua meteorica dal coperto e segni di umidità diffusi.

N.B. quanto sopradetto, sia per quanto è stato possibile verificare che per quanto non direttamente visionabile e/o accessibile (fondazioni, strutture, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) 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. 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 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 205,00 m<sup>2</sup> di cui commerciale equivalente di circa 205,00m<sup>2</sup>  
Il compendio immobiliare in esame è posto al piano terra e primo, con accesso carrabile e pedonale da strada pubblica mediante corte comune ad altre unità immobiliari.

### **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	Superfici reale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con proservizio	sup reale lorda	79,00	1,00	79,00
Magazzino	sup reale lorda	126,00	1,00	126,00
		<b>205,00</b>		<b>205,00</b>

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

Periodo: Anno 2022 – Semestre 2

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Autorimesse

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Tipologia: abitazioni di tipo economico

#### Valori relativi all'Agenzia del territorio

min. €/m<sup>2</sup>650,00

max €/m<sup>2</sup>850,00

### 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



L'offerente, partecipando all'asta, dichiara di aver preso visione dell'elaborato peritale predisposto e di essere edotto sulle descrizioni contenute in ordine ad ogni onere e/o spesa, dispensando espressamente la procedura dal produrre qualsiasi ulteriore atto o documento, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente qualsiasi onere, incombenza, spesa ecc. conseguente direttamente o indirettamente all'aggiudicazione, anche se non espressamente indicata nell'elaborato peritale, manlevando il sottoscritto da ogni responsabilità.

### 8.1 Criterio di stima:

La stima è basata sul metodo comparativo sintetico per immobili simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare. La norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" specifica anche che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)". In calce vengono allegati 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 compromesso 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, dov'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 proprietà dei muri divisorii ex art. 880 e ss. del CC.

### 8.2 Fonti di informazione:

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



nali 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 abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale riportano valori di mercato medio di circa 300,00 €/m<sup>2</sup>, mentre i borsini immobiliari per le abitazioni in stabili di 2° fascia (di qualità inferiore alla media) posti nelle zone agricole e frazioni minori della città capoluogo di Ferrara riportano valori di mercato un minimo di 580,00 €/m<sup>2</sup> ad un massimo di 950,00 €/m<sup>2</sup>.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione periferica ed il modesto interesse per la tipologia in esame, si ritiene congruo allinearsi ad un valore al mq. di circa €/m<sup>2</sup> 400,00 per l'abitazione con il pro-servizio e circa €/m<sup>2</sup> 200,00 per il magazzino.

Per adeguare le quotazioni riportate nei borsini immobiliari vengono applicati, per ogni tipologia di immobile, i coefficienti che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo. Per gli immobili a uso residenziale si applicano i coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative, mentre per gli immobili a destinazione diversa dall'abitativo si applicano i coefficienti per uffici, negozi, capannoni e laboratori-magazzini. Infine, le pertinenze hanno i relativi coefficienti per autorimesse e posti macchina. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nei Borsini tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), si applica l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G, la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico. Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. La valutazione tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo le quotazioni degli immobili di nuova costruzione, di ogni tipologia, sono classificate in classe energetica A. Il servizio *Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati* consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

Sull'area cortiliva sono presenti numerosi materiali abbandonati e rifiuti di ogni genere,



si precisa che ogni onere di incombente, nessuno escluso, necessario per la pulizia e lo sgombero di tali materiali, compresa ogni onere di natura ambientale per il corretto smaltimento di ogni rifiuto presente in sito, sono da intendersi, nessuno escluso a totale carico dell'aggiudicatario.

### 8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con proservizio	79,00	€ 400,00	€ 31.600,00
Magazzino	126,00	€ 200,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.800,00

Nel valore complessivo di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore	Valore diritto e quota
A	Abitazione con pro servizio, magazzino e corte	205,00	€ 56.800,00	€ 56.800,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore intero del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia totale per vizi come da disposizioni del G.E.	€ 8.520,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

### 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 per la regolarizzazione catastale e urbanistica/edilizie, per la messa a norma degli impianti qualora necessario, per il completamento di qualsiasi opera o lavoro a carico dell'aggiudicatario nulla escluso:	€33.280,00
<b>Arrotondato:</b>	<b>€ 33.000,00</b>

#### Allegati

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

Ferrara, li 20/04/2022

L'Esperto alla stima  
Geometra Massimiliano Ghisellini

