

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

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 11:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Loredana Cintio**

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

**Esperto alla stima:** Geometra Massimiliano Berti  
**Codice fiscale:** BRTMSM75R19D548C  
**Partita IVA:** 01552920389  
**Studio in:** C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 338/8104712  
**Fax:** /  
**Email:** studiomassimilianoberti@gmail.com  
**Pec:** massimiliano.berti@geopec.it



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: /.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Bassa cn. ■ - Località Torre Fossa - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Bassa cn. ■ - Località Torre Fossa - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Bassa cn. ■ - Località Torre Fossa - Ferrara (FE) - 44124

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 56.684,50

Beni in Ferrara (FE)  
Località Torre Fossa  
Via Bassa cn. █

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Torre Fossa, Via Bassa cn. █**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di █ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: █

- Residenza: █

- Stato Civile: █

- Regime Patrimoniale: █

- Data Matrimonio: █

- Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta █

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

█ Proprietà' 1/1

bene personale,

foglio 255, particella 163, subalterno 12, scheda catastale /, indirizzo Via Bassa █, piano T,

comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 106 mq, rendita

€ 529,37.

Derivante da:

- Atto di Donazione del 25/01/2002 Pubblico ufficiale Not. Giovanni Bissi Sede Ferrara (FE) Repertorio n. 23466 Trascrizione n. 2021.1/2002 Reparto PI di Ferrara - Pratica n. 42887 in atti dal 26/02/2002.

- Variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione con frazionamento e fusione del 28/02/2001, Pratica n. 35542 in atti dal 28/02/2001 (n. 6121.1/2001) In soppressione del precedente Ex.sub.5.

- Costituzione catastale per Ampliamento del 16/06/1990 in atti dal 16/12/1999 - CLS 12.99 (n. 65735.1/1990).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti



Le difformità riscontrate nel garage consistono nella realizzazione di alcune tramezzature interne per la realizzazione di un bagno e di un ripostiglio, con parziale tamponamento delle finestre sul prospetto est.

Per quanto riguarda l'abitazione viene riscontrata l'apertura di una finestra sulla tramezzatura interna dividente i vani soggiorno - cucina, oltre alla errata rappresentazione grafica di una portafinestra del vano soggiorno.

Le attuali planimetrie catastali agli atti, risultano inoltre prive dell'indicazione dell'altezza interna di vano.

Si segnala la realizzazione di due tettoie in legno (utilizzate per il parcheggio di due autovetture) poste sulla corte comune, censita al mappale 163 sub.4, non dichiarate da rimuovere.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Accatastamento con procedura Docfa in Variazione per censire correttamente la disposizione interna dell'abitazione e del garage.

Descrizione delle opere da sanare:

- censire la diversa distribuzione interna dei vani del garage indicando le relative altezze di vano.
- censire la corretta rappresentazione grafica della nuova porta e finestra dell'abitazione, indicando le relative altezze di vano.
- rimozione delle tettoie in legno poste su area comune di corte.

Accatastamento con procedura Docfa in Variazione di n.2 Unità Immobiliari: € 1.000,00.

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Le spese tecniche unitamente ai diritti catastali rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note:

- Si segnala la presenza di tettoie in legno eseguite sulla corte comune adibite al parcheggio di autovetture, da rimuovere.
- Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliari oggetto di relazione, in quanto non risulta possibile ispezionare e rilevare l'intero complesso immobiliare e relative parti e corti comuni. Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziate, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** /.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** /.

**Attrazioni paesaggistiche:** /.

**Attrazioni storiche:** /.

**Principali collegamenti pubblici:** /.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

**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 riscontrate.

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

Non riscontrate.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non riscontrati.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Non riscontrate.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva  
a favore di BANCA VENETA 1896 - CREDITO COOPERATIVO DELLE PROVINCE DI VERONA E ROVIGO - SOCIETA' COOPERATIVA  
contro [REDACTED];  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario.;  
Importo ipoteca: € [REDACTED];  
Importo capitale: € [REDACTED];  
A rogito di Not. De Luca di Roseto Massimo in data 04/06/2010 ai nn. 847/556;  
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/06/2010 ai nn. 11354/2709;  
Note:  
Riscontrati Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED].

- Ipoteca volontaria attiva  
a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara  
contro [REDACTED];  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: [REDACTED];  
Importo capitale [REDACTED];  
A rogito di Not. Bertusi Nanni Patrizia in data 22/04/1988 ai nn. 6455/1011;  
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/05/1988 ai nn. 6665/896;  
Note:  
Riferita al lotto di terreno censito al foglio 255 mappale 163, di 851mq con fabbricato non ancora censito.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento  
a favore di BRENTA SPV S.R.L.  
contro ██████████;  
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;  
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 29/04/2024 ai nn. 1362 iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/05/2024 ai nn. 9502/7260;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non riscontrate.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

/.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale: /.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c..

Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico.

Dall'atto di compravendita not. G. Bizzi del 25/01/2002 Rep.23466 Racc.6030 si evincono come parti comuni il corridoio censito al mappale 163 sub.11 e comune ai sub.6-8-9-12, oltre area cortiliva censita al mappale 163 sub.4, comune a tutti i subalterni del mappale 163.

**Millesimi di proprietà:** Appartamento con accesso dal vano scala comune, posto all'interno di fabbricato di cinque unità abitative, non costituito in condominio. Non si sono riscontrate spese riguardanti la gestione delle parti comuni dell'immobile.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non riscontrati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** /.

**Indice di prestazione energetica:** /.

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

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

**Avvertenze ulteriori:**





Rilascio in data 21/04/1972 al n. di prot. 33833/15866

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.60744/27453 del 10/10/1986. e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di Laboratorio Artigianale per officina meccanica con Variante per Ampliamento del fabbricato per la realizzazione di una abitazione al piano superiore e spostamento finestre officina meccanica.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/10/1986 al n. di prot. 60744/27453

Rilascio in data 04/08/1987 al n. di prot. 60744/27453

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1988 al n. di prot. 31792-5838

Note:

- Ricontrata successiva richiesta di Variante in Corso d'Opera prot.6137-2190 del 26/07/1988, autorizzata dal comune di Ferrara in data 26/07/1988 per ampliamento abitazione in aderenza al fabbricato artigianale.
- Ricontrata abitabilità fabbricato ad uso officina meccanica rilasciata in data 16/11/1988 prot.60744-27453.
- Ricontrata richiesta di visita sanitaria da eseguirsi per l'abitazione al piano primo inoltrata in data 24/02/1989 prot.9080/89.
- Ricontrata successiva richiesta di Variante in Corso d'Opera prot.14534-5691 del 04/04/1989, autorizzata dal comune di Ferrara in data 02/04/1990, rilasciata in data 02/04/1990.
- Richiesta di Abitabilità per costruzione officina con sovrastante appartamento di civile abitazione al piano superiore, richiesta in data 20/02/1991 con prot.6703/2907; Abitabilità rilasciata in data 17/09/1991 prot.6703-4435.

Numero pratica: **Concessione Edilizia PG.20698 PR.2011 del 20/10/1998 e successive varianti.**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione Cambio di destinazione d'uso da produttivo Uso U4.1 ad abitazione e garage U1.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 12/06/1998 al n. di prot. PG.20698 PR.2011

Rilascio in data 20/10/1998 al n. di prot. PG.20698 PR.2011

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2001 al n. di prot. 9956-1206

Note:

- Ricontrata richiesta di prima visita sanitaria Prot.36614-20698 del 11/11/1998.
- Ricontrata Denuncia di Inizio Attività PG.34799 PR.4714 del 21/09/1999 per Variante in Corso d'Opera alla concessione PG.20698 PR.2011 del 12/06/1998, per spostamento di bucature e diversa distribuzione interna al garage.
- Ricontrata Denuncia di Inizio Attività PG.32615 PR.4613 del 01/09/2000 per Variante in Corso d'Opera alla D.I.A. PG.34799 PR.4714 del 21/09/1999, riguardante altra unità immobiliare destinata a garage (sub.7) non oggetto della presente relazione. Parere favorevole rilasciato in data 26/09/2000.

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a seguito dei rilievi strumentali eseguiti internamente ed esternamente all'unità immobiliare in oggetto e dall'attento esame della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici del Comune di Ferrara sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato, derivanti dalla realizzazione di alcune pareti divisorie interne nel garage con la creazione di un bagno e un ripostiglio, parziale tamponamento delle finestra sul prospetto est, oltre ad un

diverso dimensionamento del portone di accesso carrabile.

Per quanto riguarda l'abitazione vengono riscontrate difformità circa le dimensioni della porta di accesso e di una finestra del soggiorno, dichiarata come porta-finestra, oltre alla realizzazione di una bucatra sulla tramezzatura interna, dividente i vani soggiorno-cucina.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

- Divisorie interne nel garage e modifiche prospettiche.
- Diverse bucatre interne e modifiche prospettiche nell'abitazione.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in Sanatoria: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00.**

Note:

Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica di Sanatoria delle opere eseguite in difformità, all'ufficio tecnico comunale SUE di Ferrara. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:

Si segnala che la ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. A seguito delle ricerche preliminari eseguite, possono sussistere talvolta ulteriori pratiche edilizie non reperite/recuperabili dal Comune di Ferrara; il sottoscritto pertanto non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento degli archivi comunali.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale (PSC) Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)
In forza della delibera:	del.C.C 21901/09 per il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato in data 16/04/2009 mentre il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) risulta approvato il 10/06/2013 con Del.C.C.39286/13.
Zona omogenea:	Aree urbane del forese - nta art. 100-1.3 RUE
Norme tecniche di attuazione:	Aree urbane del forese - nta art. 100-1.3 RUE - Rapporti di copertura e di verde - Aree urbane del forese - nta art. 100-1.3 RUE art. 100 – Indice di Copertura e Rapporto di Verde Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 1, gli Indici di Copertura (IC) e i Rapporti di Verde (Rv) seguenti. Sono in ogni caso fatti salvi gli Indici di copertura IC esistenti. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento

	<p>tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015 e s.m.i., si applicano le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e s.m.i.</p> <p>1.3. Aree urbane del forese Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri: - indice di copertura (IC) massimo 30% - rapporto di verde (Rv) minimo 20%. - Densità edilizia RUE - Aree a bassa densità - nta art. 102-1.5 art. 102 – Densità edilizia Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 3, le capacità edificatorie di cui ai commi successivi. Laddove le capacità edificatorie sono espresse in termini di superficie utile SU complessiva realizzabile, ovvero di ampliamento con aumento (una tantum) della superficie utile Su esistente, è altresì realizzabile, nel rispetto delle altre disposizioni del presente RUE, superficie accessoria SA fino a concorrenza del 70% della SU esistente e di progetto. 1.5. Aree a bassa densità Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,3 mq/mq. - Altezze degli edifici - 3 piani - nta art. 101-1.4 1. Sistema insediativo dell'abitare 1.4. Insediamenti contemporanei medio bassi Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri: - numero massimo di piani fuori terra 3 - altezza (H) massima ml 12.</p> <p>- Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE5. Paleo alvei La tav. 6 individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua, presumibilmente caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria, alle quali viene affidata la ricarica della falda. Per tali aree, l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento; in presenza di paleo alvei, tali interventi non sono ammessi.</p> <p>- Vincoli idrogeologici - Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica - Art. 118.6 RUE Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici 6. Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica La tav. 6 riporta le aree individuate per la particolare quota della falda freatica Le nuove costruzioni su tali aree sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, atta a individuare il suo massimo livello rispetto al piano di campagna; tale indagine dovrà essere effettuata nei periodi stagionali di maggior pluviometria e/o di massimo invaso dei canali di bonifica, ove presenti. In tali aree non sono ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate</p> <p>- Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE. - Dossi fluviali Art. 107-1.1 - NTA RUE.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Note sulla conformità:** nessuna.

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

Note generali sulla conformità: L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

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

Trattasi di appartamento disposto al piano rialzato, della consistenza di vani utili quattro oltre accessori con vano garage al piano seminterrato di proprietà esclusiva, il tutto sito in comune di Ferrara, località Torre Fossa, via Bassa cn. ■.

L'appartamento in oggetto è disposto all'interno di un fabbricato di cinque unità abitative con corte esterna comune su tre lati, presenta l'accesso principale dal vano scala comune, direttamente in un ampio vano soggiorno, collegato ad una cucina abitabile con adiacente vano ripostiglio/retro cucina e con accesso ad un balcone. Dal soggiorno si accede alla zona notte composta da un disimpegno centrale che collega a sua volta due camere da letto ed un bagno, il tutto con altezze interne abitabili di mt.2,70.

Dalla corte esterna comune si accede al garage composto da un ampio vano principale, successivamente suddiviso da tramezzature interne per la realizzazione di un bagno e di un ripostiglio, il tutto con altezze interne di circa mt.2,25.

Le unità immobiliari si presentano internamente ed esternamente in scarso stato di manutenzione e conservazione in quanto si riscontrano problemi di umidità sulle murature del garage e tracce di muffa sulle pareti interne dell'abitazione, il tutto per una superficie lorda complessiva di mq.98,00 per l'abitazione, con un balcone di mq. 6,80 ed un garage di mq.42,50 lordi.

Si segnala la presenza di due tettoie in legno, non dichiarate, realizzate in corte sul confine nord del lotto e sul prospetto nord dell'abitazione, da rimuovere.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

- Residenza: ■

- Stato Civile: ■

- Regime Patrimoniale: ■

- Data Matrimonio: ■

- Ulteriori informazioni sul debitore: ■

- ■

Eventuali comproprietari: /.

Superficie complessiva di circa mq **147,30**.

E' posto al piano Terra-rialzato con garage al piano seminterrato (rispetto alla quota della pubblica via).

L'edificio è stato costruito nel: 1969.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 20/10/1998.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico ■;

Presenta una altezza utile interna di circa m. mt.2,70 nell'abitazione e circa mt.2,25 nel garage.

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi, di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le unità immobiliari si presentano internamente ed esternamente in scarso stato di manutenzione e conservazione con finiture ed impianti risalenti all'epoca della ristrutturazione eseguita in data 1998.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Cancello carrabile di accesso alla corte comune.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: - L'infisso della camera da letto è dotato di inferriata metallica. - Il garage è dotato di accesso tramite portone in metallo con accesso pedonale.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: Impianto Autonomo.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

**Impianto:**

Note	Si segnala che la fornitura di acqua potabile è univoca e comune a tutte le unità, i consumi vengono ripartiti per il numero di unità immobiliari.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Note generali impianti:** Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificarne il loro effettivo funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Tutti gli impianti dovranno quindi essere verificati da tecnici qualificati.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a 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 delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
Balcone	sup reale lorda	6,80	0,25	1,70
Garage	sup reale lorda	42,50	0,50	21,25
		<b>147,30</b>		<b>120,95</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Suburbana/TORRE FOSSA,

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730

Valore di mercato max (€/mq): 1050

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area coperta e scoperta, valutando la presenza di vincoli e servitù. Ha tenuto conto inoltre degli eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere relativamente all'aggiornamento catastale segnalato oltre alla presentazione di titoli edilizi in sanatoria ed alla verifica degli impianti, eseguita da personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Sportello Unico Edilizia del Comune di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ferrara;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

### 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.570,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	98,00	€ 600,00	€ 58.800,00
Balcone	1,70	€ 600,00	€ 1.020,00
Garage	21,25	€ 600,00	€ 12.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.570,00
Valore corpo			€ 72.570,00
Valore Accessori			€ /.
Valore complessivo intero			€ 72.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.570,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	120,95	€ 72.570,00	€ 72.570,00

### 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%) € 10.885,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

**€ 56.684,50**

Data generazione:  
10-10-2024

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

Allegati:

- estratto di mappa,
- planimetria catastale,
- planimetria stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- elaborato planimetrico,
- elenco subalterni,
- planimetrie catastali,
- tabulati,
- certificato anagrafico,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali.