

---

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

promossa da: **ORTLES 21 SRL**

contro: 

N° Gen. Rep. **3/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Gianluca Paparella**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 –**  
**MICRONIDO 0-3 ANNI**  
**CON**  
**GARAGE E POSTO AUTO**

**Esperto alla stima:** Geometra Marco Vicentini  
**Codice fiscale:** VCNMRC70L01D548K  
**Partita IVA:** 01250690383  
**Studio in:** Via Pontegradella 63/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532 311721  
**Fax:** 0532 311721  
**Email:** geom.marcovicentini@gmail.com  
**Pec:** marco.vicentini@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA COPPARO [REDACTED] - Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Categoria:** Scuole e laboratori scientifici [B5]

**foglio 117, particella 554, subalterno 2**, indirizzo VIA COPPARO [REDACTED] piano T, comune FERRARA, categoria C6, classe 3, consistenza 16 MQ, rendita € 85.11

**foglio 117, particella 554, subalterno 20**, indirizzo VIA COPPARO [REDACTED] piano T, comune FERRARA, categoria C6, classe 1, consistenza 17 MQ, rendita € 65.85

**foglio 117, particella 554, subalterno 51**, indirizzo VIA COPPARO [REDACTED] interno 4, piano T-1-2, comune FERRARA, categoria B5, classe 3, consistenza 310 MC, superficie 99 MQ, rendita €400.25

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA COPPARO [REDACTED] - Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA COPPARO [REDACTED] Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA COPPARO [REDACTED] Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Creditori Iscritti:** EMILIA ROMAGNA REGIONE, CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A., CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a., 21 ORTLES SRL



## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA COPPARO [REDACTED] Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA COPPARO [REDACTED] - Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Misure Penali:** Non conosciute

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA COPPARO [REDACTED] Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Corpo:** A - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA COPPARO [REDACTED] Boara - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

**Valore complessivo intero:** 91.687,61



Beni in **Ferrara (FE)**  
Località/Frazione **Boara**  
VIA COPPARO [REDACTED]

### Lotto: 001 - MICRONIDO 0-3 ANNI

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 - MICRONIDO 0-3 ANNI.

Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Ferrara (FE) frazione: Boara, VIA COPPARO 188

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati: (Garage)

Intestazione: [REDACTED]

**foglio 117, particella 554, subalterno 2**, indirizzo VIA COPPARO [REDACTED] piano T, comune FERRARA, categoria C6, classe 3, consistenza 16 MQ, rendita € 85.11

Confini: Confine a N-O e S-E con il sub. 47 BCNC, confina a S-O con sub. 4, confina a N-E con ragioni sub. 20 (stessa ditta)

#### Identificato al catasto Fabbricati: (Posto Auto)

Intestazione: [REDACTED]

**foglio 117, particella 554, subalterno 20**, indirizzo VIA COPPARO [REDACTED] piano T, comune FERRARA, categoria C6, classe 1, consistenza 17 MQ, rendita € 65.85

Confini: Confine a N-O e S-E con il sub. 47 BCNC, confina a S-O con sub. 2 (stessa ditta), confina a N-E con ragioni sub. 19

#### Identificato al catasto Fabbricati: (Micronido)

Intestazione: [REDACTED]

**foglio 117, particella 554, subalterno 51**, indirizzo VIA COPPARO [REDACTED] interno 4, piano T-1-2, comune FERRARA, categoria B5, classe 3, consistenza 310 MC, superficie 99 MQ, rendita €400.25

Confini: Confina a S-O con ragioni mappale 542, a N-O con ragioni stesso mappale sub. 38, a N-E con ragioni sub 36, a S-E con ragioni sub. 35

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rilevano imprecisioni in relazione all'indicazione dei numeri civici del garage e posto auto. Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, relativamente ai confini esistenti.



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

La zona risulta periferica rispetto al centro della città e si posiziona nel quadrante Nord-Est in prossimità della località di Boara, posizionato sulla via Copparo (SP 2), in zona priva di negozi di vicinato in confine con attività agricola.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto Pubblico Tper 500 mt

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**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:*

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di EMILIA ROMAGNA REGIONE contro Il bosco delle Meraviglie srl; Derivante da: COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE; A rogito di Not. Bertusi Nanni Patrizia in data 07/05/2012 ai nn. 31401/8568 iscritto/trascritto a FERRARA in data 08/05/2012 ai nn. 7313/5126; Riguarda il mappale 554 sub.50 ora denominato sub. 51.

*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:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. contro ██████████ Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 237000; Importo capitale: € 158000 ; A rogito di Not. Bertusi Nanni Patrizia in data 07/05/2012 ai nn. 31402/8569; Iscritto a FERRARA in data 08/05/2012 ai nn. 7314/828 ; Note: Riguarda le unità identificate con il F. 117 mapp. 554 sub. 2 e 50 (ora 51)



- Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale: € 60000 ; A rogito di Not.Peirano Piero in data 02/05/2017 ai nn. 38629/16911; Iscritto a FERRARA in data 24/05/2017 ai nn. 8528/1185

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ORTLES 21 SRL contro [REDACTED]  
Derivante da: UNEP C/O TRIBUNALE DI FERRARA IN DATA 20/12/2023 REP. 3681  
trascritto a FERRARA in data 25/01/2024 ai nn. 1523/1201;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1200.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** € 353.07 seconda ed ultima rata relativa alla manutenzione del verde pari a €353.07 con scadenza il 20/07/2024

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 4967.39. Le spese indicate comprendono anche preventivo per l'anno 2024 (pari a 1170,94€) oltre alla prima rata relativa alla manutenzione del verde pari a €353.07 con scadenza il 20/05/2024.

**Millesimi di proprietà:** - Edificio scolastico = 109.8686 - Autorimessa = 5.3144 - Posto Auto scoperto = 2.5096

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'unità ad uso micronido risulta essere stata dotata di elevatore esterno appunto per poter garantire l'accessibilità della struttura anche al piano superiore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 

**proprietario/i ante ventennio al 04/11/2005** . In forza di atto di compravendita rogito di Not. [REDACTED] ai nn. 151713/13827; trascritto a FERRARA, in data 03/06/1978, ai nn. /5539.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/11/2005 al 07/05/2012 . In forza di atto di compravendita rogito di Not. Mauro Mestieri, in data 04/11/2005, ai nn. 29538/11489; trascritto a FERRARA, in data 21/11/2005, ai nn. /13708.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/05/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita rogito di Not. Bertusi Nanni Patrizia, in data 07/05/2012, ai nn. 31401/8568; trascritto a FERRARA, in data 08/05/2012, ai nn. 7312/5125.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: PR 4184/2004 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B - CAMBIO D'USO

Oggetto: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Presentazione in data 11/08/2004

Rilascio in data 28/11/2005 al n. di prot. PR 4184/04 PG 71285/2004

Numero pratica: PR 3930/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ESSENZIALE COSTRUZIONE AUTORIMESSE NELLA CORTE

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/07/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 10/10/2006 al n. di prot. PR 3930/06 PG 60490/2006

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2011 al n. di prot. PR 3144/11 - PG 65480/11

**NOTE:**

Esiste DIA PR 3916/08 - PG 83276/08 del 28/09/2008 per variazioni minori alla PG 71285/04 - PR 4184/2004

Esiste comunicazione di fine lavori PR 3144/11 - PG 65480/11 del 27/11/2011 con dichiarazione di "PRATICA ESAURITA DA INOLTARE AGLI ATTI DI ARCHIVIO" il 01/09/2011. Archiviata il 12/09/2011. Si



evidenza che tale comunicazione di fine lavori non indica il sub 2 (per probabile mero errore materiale, essendo di fatto l'intervento di tipo unitario comprensivo di tutti i garages esistenti, fatta salva diversa interpretazione degli organi competenti)

Numero pratica: PR 3522/12

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: OPERE PERTINENZIALI, RECINZIONI, IN DEROGA PER PUBBLICA UTILITA'

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/08/2012 al n. di prot. PR 3522/12 - PG 58412/12

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La SCIA risulta essere stata valutata positivamente dal responsabile del procedimento il 03/08/2012 e successivamente archiviata. Non è stato reperita la relativa comunicazione di fine lavori.

Numero pratica: PR 4857/12

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Oggetto: CAMBIO D'USO

Presentazione in data 26/10/2012 al n. di prot. PR 4857/12 PG 79109/12

Abitabilità/agibilità in data 10/07/2014 al n. di prot. PR 2133/14 - PG 60829/14

NOTE: Il Certificato di conformità Edilizia ed Agibilità totale per l'intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo tipo B e cambio d'uso realizzato in Ferrara via Copparo 188 - F. 117 mapp. 554 sub 51, deve intendersi rilasciato secondo la documentazione prodotta ai sensi dell'art.23 comma 2 della LR 15/2013.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Scuole e laboratori scientifici [B5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In relazione al fabbricato principale ad uso micro-nido, si segnala che il "bagno del personale" ricavato nel sottoscala al piano terra, viene indicato con una superficie utile interna pari a 2,40 ed una altezza media di 2,40 mt. Di fatto, sia la superficie che l'altezza media risultano inferiori a quanto indicato. Si ritiene pertanto non sussistano le condizioni per la conservazione del servizio igienico così come esistente.

Regolarizzabili mediante: Opera di adeguamento

Descrizione delle opere da sanare: Conformazione del servizio igienico alle vigenti normative.

Note: Il costo viene già ricompreso all'interno della valutazione finale.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In relazione al micronido, si rilevano alcune difformità relativamente all'indicazione delle bucatore esterne. Si rileva una lieve difformità al piano terra relativamente alla mancata realizzazione della spallatura nella zona antibagno oltre alla mancata indicazione della delimitazione del pozzo luce esistente nel vano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Opere interne e modifiche prospettiche

SCIA in Sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei "minimi" indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni. L'importo non tiene conto degli oneri necessari per la messa in pristino del fabbricato che saranno comunque già valutati all'interno della valutazione finale del bene, nulla escluso Si rilevano inoltre lievi difformità lineari riconducibili all'interno delle tolleranze ammesse dalla



LR 23/2004 e smi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In relazione al fabbricato garages, si rileva lo spostamento della porta pedonale sul lato opposto.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Modifica prospettica

SCIA modifica prospettica: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei "minimi" indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni. L'importo non tiene conto degli oneri necessari per la messa in pristino del fabbricato che saranno comunque già valutati all'interno della valutazione finale del bene, nulla escluso. Si rilevano inoltre lievi difformità lineari riconducibili all'interno delle tolleranze ammesse dalla LR 23/2004 e smi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse (compresa la quantificazione di oneri finanziari pregressi insoluti), utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. La valutazione dell'oblazione, costo di costruzione ed oneri generali relativa alle difformità presenti viene comunque valutata sulla base dei minimi indicati nella LR 23/2004 non escludendo diverse maggiori quantificazioni. 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 delle normative vigenti.

*Tale premessa è necessaria in quanto i fascicoli edilizi che sono stati messi a disposizione al sottoscritto, si sono dimostrati incredibilmente corposi e mal organizzati con diversi documenti fuori posto rendendo difficoltoso riuscire a ricostruire fedelmente il percorso di approvazione edilizio/urbanistico. A ciò si aggiunga che tale percorso si è poi rivelato particolarmente complicato a seguito di vari dinieghi, richieste di riesame, richieste annullamenti pratiche rilasciate, rinuncia all'incarico, nuove nomine, ecc.. Oltre a ciò si segnala l'incompletezza delle pratiche edilizie relative all'intervento in oggetto con particolare riferimento alla PG 40591/93 che è risultata irreperibile come da comunicazione dell'ufficio visure del Comune di Ferrara del 24/4/24 prot. 73248. Tale mancanza rende difficoltoso definire il giusto stato legittimo del bene ad oggi. Si consiglia pertanto l'aggiudicatario di provvedere ad una nuova richiesta di accesso atti in tempi diversi nella speranza di poter prendere visione di tutta la documentazione relativa all'immobile.*

Il parere quindi sulla conformità edilizia è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con altri tecnici anche del servizio tecnico comunale e ha carattere indicativo e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente comprendente una valutazione preventiva anche in considerazione della classe di vincolo del fabbricato), cosa oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Le eventuali difformità o la messa in pristino dello stato dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (presentate sempre fatto salvo il diritto di terzi e la effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Non è stata eseguita alcuna opera relativa alla verifica dei confini esistenti. Per quanto sopra sarà cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche in relazione alla sanabilità delle difformità, in concerto con il proprio tecnico di fiducia e con l'Ufficio Tecnico del Comune.

L'eventuale incidenza di tali difformità (determinata in via cautelativa) viene già ricompresa all'interno della valutazione finale del bene.



Si precisa infine che la verifica relativa alla conformità edilizia ha espressamente escluso eventuali difformità relative alle parti comuni dell'immobile.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Scuole e laboratori scientifici [B5]

Strumento urbanistico Approvato:	RUE
In forza della delibera:	Del.C.C.39286/13 DEL 10/06/2013
Zona omogenea:	aree agricole del forese - art. 105-3.3
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	vincolo di destinazione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Atto Not.Bertusi Nanni Patrizia del 07/05/2012 rep.31401/8568 trascritto a Ferrara il 08/05/2012 RG n.5126
Obblighi derivanti:	Vincolo a favore della Regione Emilia Romagna, per la durata di anni 20 a servizio educativo per la fascia 0-3 anni relativo ai locali che accolgono la sezione nido facenti parte dell'immobile sito in Comune di Ferrara via Copparo 188, censita al catasto fabbricati di Ferrara al Foglio 117 mappale 554 sub. 50 (ora 51) cat. B5 cl.3 mq 300, RC 387,34.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo della destinazione d'uso attuale
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	L'acquirente si impegna a rispettare il vincolo di destinazione sopra specificato (vedi allegato alla presente)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo ex lege 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 nella presente relazione.

Descrizione: **Scuole e laboratori scientifici [B5]** di cui al punto **A - MICRONIDO 0-3 ANNI**

#### MICRONIDO:

L'immobile fa parte di un vecchio fabbricato colonico sottoposto ad intervento di restauro e risanamento conservativo al fine di realizzare varie abitazioni indipendenti da cielo a terra. L'unità in oggetto risulta poi essere stata oggetto di un ulteriore intervento edilizio che ne ha modificato l'uso passandolo da civile abitazione a micronido per l'infanzia da 0-3 anni.

All'immobile si accede dalla via Copparo tramite accesso carrabile che conduce nell'ampia corte comune da cui, tramite accesso solo pedonale, si giunge all'interno dell'ampia corte esclusiva all'unità. L'unità (libera su due lati) si presenta esternamente realizzata in muratura di mattoni tradizionali a due teste priva di coibentazione e con finitura esterna con sagramatura tradizionale tesa a lasciare intravedere la suggestiva trama dei mattoni. Si rilevano tracce di infiltrazioni al piano terra che hanno ammalorato parte della finitura. Il manto di copertura è in coppi tradizionali, lattoneria in rame/lamiera preverniciata il tutto in apparente normale stato di conservazione. Esternamente risulta installata una piattaforma elevatrice, con struttura metallica, dedicata all'accesso al piano superiore per persone con ridotta capacità motoria.

Il micronido risulta composto al piano terra da bussola di ingresso, soggiorno (zona morbida), cucina, un piccolo wc con anti-bagno (vedi nota difformità edilizie), al piano primo, raggiungibile da scala interna a due rampe, trova posto un vano uso sala attività, una zona ricevimento genitori con annesso spogliatoio (realizzato con divisori a mezza altezza), un bagno (dotato di mini sanitari per bambini) e disimpegno.

Tramite botola a soffitto è possibile raggiungere un vano sottotetto utilizzato quale sgombero e vano tecnico per caldaia (al momento del sopralluogo non accessibile). Le pareti interne dell'unità sono interamente intonacate e tinteggiate per lo più in normali condizioni relativamente al piano superiore mentre si rilevano diverse infiltrazioni di umidità di risalita al piano terra che richiedono adeguate opere di manutenzione (parte delle infiltrazioni sono state causate dalla avvenuta rimozione del pluviale esterno in angolo al fine di consentire l'installazione della piattaforma aerea e mai rimontato). Gli infissi esterni sono interamente in legno dotati di vetrocamera e scuroni esterni (tranne cucina in cui è presente unicamente una inferriata metallica).

L'unità è dotata di tutti i servizi tecnologici essenziali realizzati sottotraccia, con utenze autonome che al momento del sopralluogo risultavano però non attive e quindi non verificabili (vedi sezione relativa).

Dalle ricerche effettuate presso il settore "Servizi Educativi" del comune di Ferrara si è potuto inoltre constatare che:

1. il Comune di Ferrara ha rilasciato autorizzazione al funzionamento del micro nido in data 13.12.2012 (Autorizzazione N. 32. - Prot. N. 92231);
2. con nota del 31.10.11.2017 (Prot. N.131660) la Legale Rappresentante del [REDACTED] [REDACTED] comunicato la chiusura della struttura al 31.10.2017 e la riapertura con una nuova [REDACTED];
3. con nota dell'8.11.2017 (Prot. N. 135628) [REDACTED] ha ritirato l'operazione di subentro, confermando la data di chiusura del 31.10.2017;
4. il micro nido, con cambio di gestione da parte della Coop.va sociale Le D.I.T.A., e con nuova denominazione [REDACTED] è stato autorizzato al funzionamento in data 8/08/2019 (Prot. N. 0099780/2019);



5. con comunicazione del 17.02.2020 (Prot. N. 21340), il Legale Rappresentante de la Cooperativa [REDACTED] la rinuncia all'apertura del servizio educativo.

6. ***Il micro nido, a tutt'oggi risulta non funzionante.***

Come indicato, l'unità risulta attualmente sottoposta a vincolo di destinazione per "servizi educativi per la prima infanzia" nei confronti della Regione Emilia Romagna per un tempo di 20 anni (scadenza 2032 - vedi atto allegato). La Regione può autorizzare la rimozione del vincolo prima della sua scadenza. Nel caso specifico, il soggetto beneficiario deve inoltrare istanza al competente Servizio Regionale "Politiche Sociali e Socio-Educative". La Giunta regionale assume il provvedimento di autorizzazione alla rimozione del vincolo prima della scadenza e quantifica l'ammontare del contributo - in relazione alla durata restante del vincolo - che il soggetto beneficiario deve restituire alla Regione, per la rimozione del vincolo. Per tale motivo non è stato possibile definire all'interno dell'incarico ricevuto il costo ad oggi dell'eventuale svincolo.

Garage.

Il garage è ricavato all'interno di fabbricato indipendente staccato adibito unicamente a tale destinazione d'uso e posizionato sul retro della corte condominiale. Risulta composto da un unico vano carrabile edificato in muratura, esternamente intonacato in pessimo stato di conservazione con evidenti segni di infiltrazioni di umidità di risalita. Internamente risulta pavimentato in ceramica e dotato di caditoia centrale per lo scolo delle acque, con pareti interne in parte a vista ed in parte intonacate. Risultano evidenti segni di infiltrazione dalla copertura piana. L'accesso avviene tramite portone basculante in legno mentre sul retro è presente una porta pedonale sempre in legno. Entrambi gli infissi necessitano di importanti interventi di manutenzione.

L'unità è dotata di impianto elettrico essenziale e di punto acqua entrambi fuori traccia.

Posto Auto.

Il posto auto risulta adiacente al sopradescritto garage e risulta un'area libera pavimentata con pavimentazione autobloccante grigliato in grado di garantire parte della permeabilità del suolo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. F. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **438,00**

E' posto al piano: TERRA-PRIMO-SOTTOTETTO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1940

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004-2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 188 INT.4 ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,77

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di diverse opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria al fine di adeguarlo alle normali condizioni di utilizzo.



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne l'esatta rispondenza e il funzionamento. Sarà opportuno sottoporre l'impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Note	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente (caldaia non verificata) ma non è stato possibile verificarne l'esatta rispondenza e il funzionamento. Sarà opportuno sottoporre l'impianto a verifica/collauda da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	L'accesso al fascicolo edilizio ha permesso di verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto, Al momento del sopralluogo l'impianto risultava presente ma non è stato possibile verificarne l'esatta rispondenza e il funzionamento. Sarà opportuno sottoporre l'impianto a verifica/collaudo da parte di personale qualificato a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso. Tale onere viene comunque ricompreso all'interno del valore di stima.
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, tuttavia viene determinata la superficie lorda dell'oggetto di stima, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne ed al 50% le murature di confine con altre u.i. Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie "convenzionale equivalente". La determinazione della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore unitario vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti anche se non espressamente indicate. Rientrano nella valutazione di stima anche le comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. con particolare riferimento alle corti comuni, vani scala ed agli altri BCNC e BCC.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Micronido PT-P1	sup reale lorda	94,00	1,00	94,00
Micronido Sottotetto	sup reale lorda	14,00	0,20	2,80
Corte esclusiva	sup reale lorda	330,00	0,05	16,50
		<b>438,00</b>		<b>113,30</b>



**Accessori**

- |               |  |
|---------------|--|
| 1. Box        | <p>Identificato al n. F.117 MAPP.554 SUB.2<br/>         Posto al piano TERRA<br/>         Composto da UNICO VANO CARRABILE<br/>         Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq<br/>         Destinazione urbanistica: GARAGE<br/>         Valore a corpo: <b>€ 8500</b></p>              |
| 2. Posto auto | <p>Identificato al n. F.117 MAPP.554 SUB.20<br/>         Posto al piano TERRA<br/>         Composto da POSTO AUTO SCOPERTO<br/>         Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq<br/>         Destinazione urbanistica: POSTO AUTO SCOPERTO<br/>         Valore a corpo: <b>€ 2500</b></p> |
| 3. Elevatore  | <p>Posto al piano Terra-Primo<br/>         Composto da unico vano tecnico<br/>         Valore a corpo: <b>€ 0</b><br/>         Note: ricompreso all'interno della valutazione complessiva</p>  |

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

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare nonché opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura esecutiva in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, 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 (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche e controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili né di analisi dei suoli o sottosuoli, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'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. Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario anche gli eventuali oneri necessari ad adeguare l'immobile alle normative vigenti statiche, antisismiche, antincendio nonché di igiene di ambienti abitativi o di lavoro e quant'altro si rendesse necessario compreso l'adeguamento/verifica degli impianti tecnologici esistenti alle rispettive norme di riferimento.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di FERRARA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA;  
 Uffici del registro di FERRARA;  
 Ufficio tecnico di FERRARA;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate OMI e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati.

Vengono inoltre presi come "comparabili" i valori di riferimento relativi ai reali valori di realizzo della procedura 20/2022 riguardanti lo stesso fabbricato in oggetto.

**8.3 Valutazione corpi:****A - MICRONIDO 0-3 ANNI. Scuole e laboratori scientifici [B5] con annesso Box, con annesso Posto auto, con annesso Elevatore**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Micronido PT-P1	94,00	€ 1.000,00	€ 94.000,00
Micronido Sottotetto	2,80	€ 1.000,00	€ 2.800,00
Corte esclusiva	16,50	€ 1.000,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 113.300,00
Valore corpo			€ 113.300,00
Valore Accessori			€ 11.000,00
Valore complessivo intero			€ 124.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - MICRONIDO 0-3 ANNI	Scuole e laboratori scientifici [B5] con annesso Box, con annesso Posto auto, con annesso Elevatore	113,30	€ 124.300,00	€ 124.300,00

**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% )	€ 18.645,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.497,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00



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

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

**€ 91.687,61**

### Allegati

- atto di provenienza
- documentazione anagrafe
- visure catastali
- visure ipotecarie
- planimetrie catastali
- elaborato planimetrico catastale
- estratto di mappa catastale
- elaborato grafico stato rilevato
- documentazione fotografica
- documentazione edilizio/urbanistica

Data generazione:  
20-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Marco Vicentini**

