
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **129/2022**

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

Espertoallastima: 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. Barco - Via del Bonone n. 15

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 a Ferrara in loc Barco, Via del Bonone n. 15



LAT 44.856979, LON 11.606251

Quota e tipologia del diritto - piena proprietà per la quota di 1/1 intestata a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED]
- foglio **103**, particella **128**, subalterno **20**, indirizzo Via del Bonone 15, scala "G", piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 95,00 m² rendita € 529,37

Derivante da: VARIAZIONE del 08/11/1990 in atti dal 15/12/1999 DIV DISTR SPAZI INT (n. 75508.1/1990)

Confini: vano scala condominiale, corte comune particella 133 su più lati salvo altri e più attuali

Conformità catastale:

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non è stata riscontrata la coerenza oggettiva delle schede catastali con lo stato dei luoghi, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA e all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico con oneri e spese a suo carico nulla escluso pari a € 1.000,00 SEO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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.

N.B.: dall'originario elaborato planimetrico l'indicazione dei subalterni non è coerente con la planimetria in banca dati catastale

L'aggiudicatario dichiara di essere edotto dello stato di conservazione dell'immobile og-



getto della compravendita, di aver preso esatta visione dello stesso e delle parti comuni e di trovarli di proprio gradimento dando atto che tutte le opere necessarie per adeguare i locali e gli impianti alle normative vigenti saranno effettuate a proprie cure e spese e derogando altresì espressamente dalle possibili azioni di rettifica di cui all'art. 1538 CC.

Note generali: detta porzione immobiliare viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fissi ed infissi, servitù attive e passive se e come esistenti e prima d'ora legalmente costituite, in particolare con la quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C. e specificatamente del locale deposito cicli e portico comune al piano comuni a tutti gli alloggi della scala "G", dell'area a sedime del fabbricato e della corte comune distinta al CF al **foglio 103**, particella **133**- BCNC corte comune a tutti i subalterni della particella 128.

Nell'elaborato planimetrico di primo impianto si evince la comproprietà dei box auto distinti al foglio 103 particelle 654/1, 654/2, 654/3, 654/4, 654/5 e 654/6 - beni comuni censibili alle particelle 128 dal subalterno 8 al subalterno 31 compresi, tale comproprietà non risulta indicata nell'atto di trasferimento dell'unità in esame e non è ricompresa nella presente procedura.

Nota: nell'atto di trasferimento si trova "la parte venditrice garantisce che spetta in via esclusiva alla parte acquirente l'utilizzo della porzione di portico sita al piano terra del fabbricato al quale appartiene la porzione in oggetto ed evidenziata con colore giallo nella scheda planimetrica allegata sub "A" al presente atto, come da delibera della riunione straordinaria di condominio in data 11/02/1974", si precisa che tale porzione (ad oggi per quanto è stato possibile verificare utilizzata come garage) non risulta identificata catastalmente e non è oggetto della presente procedura (da allegato all'atto tale porzione non corrisponde al ripostiglio pertinenziale indicato nella scheda catastale presente in banca dati).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento economico parte di fabbricato popolare di non recente edificazione, disposto al piano primo, composto da ingresso, ampio locale soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze e bagno, con locali ad uso comune e ripostiglio esclusivo al piano terra

Caratteristiche zona: semiperiferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività di commercio al dettaglio quali edicole, tabacche farmacie/parafarmacie, esercizi di vicinato, piccole e medie strutture di vendita, servizi alla persona

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi (oltre 10000 residenti): Cento, Comacchio, Argenta, Copparo, Bondeno, Portomaggiore e Codigoro

Attrazioni paesaggistiche: Castello Estense, la, Sabbioncello San Vittore, Copparo, Villa della Mensa e Museo Villa Bigli, Voghiera, Delizia di Belriguardo, Gambulaga di Portomaggiore, Delizia del Verginese, Argenta, Delizia di Benvignante e Museo delle Valli di Argenta, Vigarano Mainarda, Delizia della Diamantina, Tresigallo, Palazzo Pio, Comacchio Chiesa dei Santi Mauro e Agostino e Palazzo Bellini, il giardino delle Capinere, Parco Masari, Parco urbano G. Bassani, Percorso Storico Naturalistico Valli di Comacchio, I sette lidi di Comacchio



Attrazioni storiche:Castello Estense, Mura Estensi, MEIS Museo Nazionale dell'Ebraismo Italiano e della Shoah, Museo Archeologico Nazionale, Museo d'Arte Moderna e Contemporanea "Filippo De Pisis", La Cattedrale di Ferrara, Tempio di San Cristoforo alla Certosa, Chiesa di San Giorgio, Parco Archeologico del Baluardo dell'Amore, Palazzo Massari, Casa di Biagio Rossetti, Casa di Ludovico Ariosto, Palazzo dei Diamanti, Piazza Ariosteia, Piazza Trento Trieste, Quadrivio degli Angeli, Via delle Volte, Ghetto ebraico e Sinagoghe, Corso Ercole I d'Este, Il Giardino delle Duchesse, Certosa

Principali collegamenti pubblici:Linee autobus TPER, rete ferroviaria RFI Bologna - Padova e FER Ferrara - Codigoro, autostrada A13 Bologna - Padova, SS16 Adriatica e raccordo Ferrara - mare

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato da cose e da persone (occupato da ospiti del proprietario)

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.

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 volontaria a favore di [redacted] contro "O [redacted]
[redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 195.000,00; Importo capitale: € 130.000,00

Atto Notaio Natalia Bertoni in data [redacted] ai nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: ipoteca iscritta a favore di [redacted]
relativamente all'unità distinta al CF del Comune di Ferrara al foglio **103**, particella **128/20** per la quota di 1/1 di proprietà

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di "[redacted] pa" contro "O [redacted]
[redacted] derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Ferrara in data [redacted] ai nn. [redacted];

Note: pignoramento trascritto a favore di [redacted]
relativamente all'unità distinta al CF del Comune di Ferrara al foglio **103**, particella **128/20** per la quota di 1/1 di proprietà oltre alle particelle al CF foglio 103 particella 133 e CT foglio **103**, particelle **128** e **133** per il diritto di proprietà



4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Da ispezioni telematiche dei RRII al 28/04/2023 non risultano ulteriori gravami

4.3 Misure Penali

Non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Presso l'Amministratore del Condominio "Bonone 15/17 - Bastianino 4" risulta la seguente situazione:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo esercizio 2023):€ 700,00 circa

Spese straordinarie non ancora scadute al momento della perizia:€ 1.800,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (esercizio 2021 e 2022):€ 2.500.000,00 circa

Millesimi di proprietà: non è presente tabella millesimale, le spese condominiali vengono ripartite in parti uguali tra i comproprietari

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Avvertenze ulteriori: 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.

Non si è riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio reperito, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione edilizia ovvero alla messa in pristino dello stato legittimo a proprie cure e spese, nulla escluso, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

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

L'aggiudicatario viene edotto che dovrà comunque provvedere al saldo delle spese condominiali eventualmente scadute ed insolute al trasferimento anche se non indicate nel presente documento.

Nota: nell'atto di trasferimento si trova "la parte venditrice garantisce che spetta in via esclusiva alla parte acquirente l'utilizzo della porzione di portico sita al piano terra del fabbricato al quale appartiene la porzione in oggetto ed evidenziata con colore giallo nella scheda planimetrica allegata sub "A" al presente atto, come da delibera della riunione straordinaria di condominio in data 11/02/1974", si precisa che tale porzione (ad oggi per quanto è stato possibile verificare utilizzata come garage) non risulta identificata catastalmente e non è oggetto della presente procedura (da allegato all'atto tale porzione non corrisponde al ripostiglio pertinenziale indicato nella scheda catastale presente in banca dati).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nata a Ostellato (FE) il [REDACTED]
 [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Ostellato il [REDACTED] per
 la quota di proprietà di 1/3 ciascuno dal 23/04/1990 al 07/12/2006 ad oggi in forza di de-
 nuncia di successione registrata [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a
 Ferrara, [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
 Non risulta nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario dal
 [REDACTED] ad oggi in forza di atto di compravendita del Notaio [REDACTED], in data
 [REDACTED] 6, ai nn. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED], ai nn.
 [REDACTED]

Nota: nell'atto di trasferimento si trova "la parte venditrice garantisce che spetta in via e-
 sclusiva alla parte acquirente l'utilizzo della porzione di portico sita al piano terra del fab-
 bricato al quale appartiene la porzione in oggetto ed evidenziata con colore giallo nella
 scheda planimetrica allegata sub "A" al presente atto, come da delibera della riunione
 straordinaria di condominio in data 11/02/1974", si precisa che tale porzione (ad oggi per
 quanto è stato possibile verificare utilizzata come garage) non risulta identificata cata-
 stalmente e non è oggetto della presente procedura (da allegato all'atto tale porzione non
 corrisponde al ripostiglio pertinenziale indicato nella scheda catastale presente in banca
 dati).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Inoltrata istanza di accesso atti per la consultazione del fascicolo edilizio relativo al fab-
 bricato in esame, effettuate le ricerche, anche a nome dei precedenti proprietari, presso
 l'archivio del Comune di Ferrara sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

Numero pratica: 31516/28399/86
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
 Per lavori: chiusura balconi
 Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 31516/28399
 Rilascio in data 22/07/1996 al n. di prot. 28399

Numero pratica: 4143/1888
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori:
 Presentazione in data 03/02/1959 al n. di prot. 4143/1888
 Rilascio in data 25/02/1959 al n. di prot. 4143/1888

Numero pratica: 32612/4883
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Certificato di conformità edilizia e agibilità
 Presentazione in data 16/09/1963 al n. di prot. 32612/4883
 Abitabilità/agibilità in data 11/06/1964 al n. di prot. 32612/4883

Numero pratica: 11665/5431
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: lavori di trasformazione dei pro-servizi in garage a servizio del fabbricato
 Presentazione in data 13/04/1973 al n. di prot. 11665/5431
 Rilascio in data 31/08/1973 al n. di prot. 11665/5431



Numero pratica: 16400/4897

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di conformità edilizia e agibilità

Presentazione in data 11/06/1974 al n. di prot. 16400/4897

Abitabilità/agibilità in data 26/10/1974 al n. di prot. 16400/4897

Le ricerche effettuate presso gli enti citati sono state eseguite mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assumono alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo non è stata riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo depositato, non si riscontra la conformità del piano terra ad uso comune e del ripostiglio ad uso esclusivo, questo non visionato in quanto chiuso a chiave di cui gli occupanti si dicevano sprovvisti, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante SCIA a sanatoria con oneri e costi a suo carico per oblazioni e diritti, escluse le spese professionali da valutarsi a parte, il tutto riportato in calce al rigo "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" presunte in circa € 5.000,00 S.E.O.

Quanto sopra riportato deve ritenersi esclusivamente riferito alla sola unità immobiliare in esame, non si escludono per quanto è stato possibile visionare e verificare, difformità diffuse relative al complesso immobiliare dove la complessa valutazione per l'eventuale regolarizzazione non è ricompresa nell'incarico conferito

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Nota: gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, il costo definitivo sarà determinato dagli uffici comunali solo dopo la presentazione delle pratiche e potrà essere differente. Tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene.

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, gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle parti comuni condominiali vengono considerati nella valutazione complessiva del bene.

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 incombenti 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.



7.2 Conformità urbanistica:

Norme tecniche di attuazione:	insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE; Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 100-1.1; - Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1; - edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale Classe 4 - Art. 113 RUE; - Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 NTA RUE
-------------------------------	--

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/obblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

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

Appartamento in fabbricato condominiale in maggior consistenza di non recente edificazione, posto in quartiere popolare e zona periferica della città, posto al piano primo e composto da ingresso, ampio locale soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, due stanze e bagno, con locali ad uso comune e ripostiglio pertinenziale al piano terra (questo non visionato in quanto chiuso a chiave).

Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in cemento armato e muratura eterogenea di laterizio di diversi tipi e formati, solai in laterocemento e copertura a tetto, completo di lattonerie e grondaie, le pareti esterne risultano in prevalenza in muratura faccia a vista dove non intonacate al piano terra, l'intero fabbricato è prospiciente pubbliche Vie o Piazze ed è dotato di scoperto condominiale.

Internamente le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, rivestimenti parziali alle pareti della cucina e del bagno con ceramica di diversi tipi e formati, pavimentazioni interne miste parte tipo gres ceramico di differenti tipologie e formati, serramenti esterni ad ante battenti con avvolgibili e doppio serramento in alluminio e vetro, serramenti interni ad ante battenti con pannello cieco, porte di ingresso ad ante battenti con pannello cieco di sicurezza.

L'impianto elettrico è sottotraccia, completo di quadri e sotto-quadri, prese, interruttori e punti luce; l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia completo di distribuzione acqua calda e fredda in bagno e in cucina, il bagno è completo della dotazione standard di sanitari; l'impianto termico e produzione acs con caldaia murale funzionante a gas di rete ed elementi a colonna.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla verifica della funzionalità e/o corrispondenza di tutti gli impianti alle normative vigenti, con oneri e spese a suo carico nulla escluso, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e i cui oneri vengono riportati in calce alla valutazione.



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 95,00m² di cui commerciale equivalente 95,00 m², l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo con accesso da vano scale condominiale e ha un'altezza utile interna di circa 3,00 m.

Nota: nell'atto di trasferimento si trova "la parte venditrice garantisce che spetta in via esclusiva alla parte acquirente l'utilizzo della porzione di portico sita al piano terra del fabbricato al quale appartiene la porzione in oggetto ed evidenziata con colore giallo nella scheda planimetrica allegata sub "A" al presente atto, come da delibera della riunione straordinaria di condominio in data 11/02/1974", si precisa che tale porzione (ad oggi per quanto è stato possibile verificare utilizzata come garage) non risulta identificata catastalmente e non è oggetto della presente procedura (da allegato all'atto tale porzione non corrisponde al ripostiglio pertinenziale indicato nella scheda catastale presente in banca dati).

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 ponderazio-



ne:

- 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 m², l'eccedenza va calcolata al 2%).
- 15% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 m², l'eccedenza va calcolata al 5%).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
		95,00		95,00

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: 2/2022

Zona: Periferica/ZONA DORO, BARCO, PONTELAGOSCURO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 570,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

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 (askingprice)". 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 de-gli



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, dove è" visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, trasferito a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguiti dall'aggiudicatario prima dell'asta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici Comunali preposti nulla escluso.

Nella presente stima sono comprese tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del CC nonché la comproprietà dei muri divisorii ex art. 880 e ss. del CC.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto 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 professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.

La Banca Dati dell'OMI non essendo costituita da singole società private o associazioni di categoria non è influenzata da conflitti di interesse che possono tendere a far aumentare o diminuire i valori di mercato secondo interessi economici, magari anche diversi secondo le diverse zone d'Italia.

I parametri medi desumibili dalla Banca Dati dell'OMI per le abitazioni di tipo economico in uno stato conservativo normale riportano valori di mercato da un minimo di 570,00 €/m² ad un massimo di 750,00 €/m², mentre i borsini immobiliari per le abitazioni in stabili in fascia media posti nella zona semiperiferica di Barco riportano valori di mercato un minimo di 630,00 €/m² ad un massimo di 970,00 €/m².



Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione in zona semiperiferica del quartiere popolare di Barco, si ritiene congruo allinearsi ad un valore al mq. di circa € 850,00 (tenuto conto che gli AP nella medesima zona e tipologia simile presentano valori di richieste sul libero mercato di circa 1.000,00 €/m²).

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).

8.3 Valutazione corpi:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	95,00	€ 850,00	€ 80.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.750,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 80.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	95,00	€ 80.750,00	€ 80.750,00

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 € 12.112,50

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

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute € 5.000,00

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 urbanistico/edilizie, spese condominiali insolute, per la messa a norma degli impianti qualora necessario, per il completamento di qualsiasi opera o lavoro a carico dell'aggiudicatario nulla escluso: € 57.637,50

Arrotondato a: € 57.000,00

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, lì 28/04/2022

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Ghisellini

