

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

promossa da: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **53/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 11:45

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Arginone [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprieta' 1/1,  
foglio 134, particella 1376, subalterno 40, scheda catastale FE0038278, indirizzo via Arginone [REDACTED], piano Terra, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 63mq., rendita € 317,62

foglio 134, particella 1376, subalterno 38, scheda catastale /, indirizzo via Arginone [REDACTED], piano Terra, comune Ferrara, categoria F/1, classe /, consistenza 13 mq, superficie /, rendita /

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Arginone [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero.

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

**Bene:** Via Arginone [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Arginone cn. [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BMW BANK GMBH, CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A., CREDITO EMILIANO S.P.A.

### 5 Comproprietari

**Beni:** Via Arginone cn. [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Arginone cn. [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Arginone cn. [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Arginone cn. [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44122

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 47.235,00

Beni in Ferrara (FE)  
Via Arginone cn. [REDACTED]

### 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 Via Arginone cn. [REDACTED]**

Note: Abitazione di tipo Economico con corte ed area urbana di proprietà esclusiva.

##### **Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà' 1/1,  
foglio 134, particella 1376, subalterno 40, scheda catastale FE0038278, indirizzo via Arginone  
cn. [REDACTED], piano Terra, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie  
63mq., rendita € 317,62.

Derivante da:

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del  
27/04/2005 Pratica n. FE0038278 in atti dal 27/04/2005 (n. 4425.1/2005). Deriva dal precedente  
mappale 1376 Ex.sub.32.

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del  
18/05/2004 Pratica n. FE0075541 in atti dal 18/05/2004 (n. 28660.1/2004) Deriva dal prece-  
dente mappale 1376 Ex.sub.2-3-4.

- Costituzione Catastale del 13/06/2000 n.789.1, ha originato l'unità censita al foglio 134 la par-  
ticella 1376 Ex.sub.2-3-4.

- Elaborato di Tipo Frazionamento del 18/05/2000 Pratica n. 19743 in atti dal 18/05/2000 (n.  
1624.1/2000) in cui venivano variati e frazionati i precedenti mappali 285, 1355, 1375, 1377,  
1378, 1379 e 1380 censiti al catasto terreni.

- Elaborato di Tipo Frazionamento del 24/08/1998 in atti dal 24/08/1998 (n.3013.1/1998) con  
suppressione della particella 134 ed ha avuto origine la particella Ex.1355 fabbricato rurale.

- Costituzione del mappale 134 dall'Impianto meccanografico del 15/06/1977 come fabbricato  
rurale.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile avente accesso autonomo, non risulta in un complesso condominiale, è privo di amministratore di condominio e dei relativi millesimi di proprietà.

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.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0046026 del 13/06/2022 e dal precedente FE0038278 del 27/04/2005 si desumono i seguenti confini: l'abitazione e relativa corte esclusiva confinano a nord con il sub.42 stradello comune ai sub.40 e 41 e con l'accesso carraio e area cortiliva al sub.34 (comune ai sub.30-31-35-36-37-38-39-40-41), a sud confina con la corte del sub.41, ad est confina con il sub.42 stradello comune ai sub.40 e 41 mentre ad ovest confina con la corte e abitazione al sub.31 e con la corte del sub.41. Note: Si segnala che l'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0046026 del 13/06/2022 riporta erroneamente ancora il precedente sub.32 anziché l'attuale sub.40, correttamente rappresentato nel precedente Elaborato Planimetrico agli atti con prot. FE0038278 del 27/04/2005.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà 1/1, foglio 134, particella 1376, subalterno 38, scheda catastale /, indirizzo via Arginone cn. , piano Terra, comune Ferrara, categoria F/1, classe /, consistenza 13 mq, superficie /, rendita € /.

Derivante da:

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 18/05/2004 Pratica n. FE0075541 in atti dal 18/05/2004 (n. 28660.1/2004) Deriva dal precedente mappale 1376 Ex.sub.2-3-4.
- Costituzione Catastale del 13/06/2000 n.789.1, ha avuto origine al foglio 134 la particella 1376 Ex.sub.2-3-4.
- Elaborato di Tipo Frazionamento del 18/05/2000 Pratica n. 19743 in atti dal 18/05/2000 (n. 1624.1/2000) in cui venivano variati e frazionati i precedenti mappali 285, 1355, 1375, 1377, 1378, 1379 e 1380 censiti al catasto terreni.
- Elaborato di Tipo Frazionamento del del 24/08/1998 in atti dal 24/08/1998 (n.3013.1/1998) con soppressione della particella 134 ha avuto origine la particella Ex.1355 fabbricato rurale. - Costituzione del mappale 134 dall'Impianto meccanografico del 15/06/1977 come fabbricato rurale.

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 parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0046026 del 13/06/2022 e dal precedente FE0038278 del 27/04/2005 si desumono i seguenti confini: l'area urbana utilizzata come posto auto esterno, confina a nord con l'area urbana

censita al sub.39, a sud con l'area urbana censita al sub.37, ad est confina con area urbana censita al sub.5 mentre ad ovest confina con l'accesso carraio e area cortiliva al sub.34 (comune ai sub.30-31-35-36-37-38-39-40-41).

Note:

Si segnala che l'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0046026 del 13/06/2022 riporta erroneamente ancora il precedente sub.32 anzichè l'attuale sub.40 (Abitazione) correttamente rappresentato nel precedente Elaborato Planimetrico agli atti con prot. FE0038278 del 27/04/2005.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita agli atti al foglio 134 mappale 1376 sub.40 (abitazione) e sub.38 (area urbana).

Le difformità riscontrate nell'abitazione consistono nella realizzazione di una tettoia in legno posta sulla corte esclusiva, adiacente alla parete nord dell'unità immobiliare in oggetto, non rappresentata nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa catastale.

All'interno dell'abitazione si riscontrano delle altezze interne di vano differenti da quelle dichiarate nella planimetria catastale agli atti del 27/04/2005.

L'area urbana F/1, di proprietà esclusiva censita al sub.38, di complessivi mq.13,00 catastali è utilizzata impropriamente come posto auto esterno, si ricorda che dette aree urbane di categoria F/1 hanno uno scopo transitorio a cui deve seguire relativo accatastamento in variazione per censire nel caso specifico un posto auto scoperto in categoria C/6.

Regolarizzabili mediante: Rimozione della tettoia in legno esterna e presentazione di Accatastamento con procedura Docfa in Variazione per censire correttamente le altezze interne dell'abitazione e posto auto.

Descrizione delle opere da sanare:

- Censire correttamente le altezze interne dell'abitazione.
- Censire il posto auto in corte con categoria C/6, attualmente censito come area urbana F/1.

Presentazione di n.2 Accatastamenti con procedura Docfa in Variazione: € 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 richiede la rimozione della tettoia in legno eseguita in corte.
- 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 sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Libero

Note: L'immobile risulta attualmente 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:

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: /

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva  
a favore di BMW BANK GMBH  
contro [REDACTED];  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € [REDACTED];  
Importo capitale: € [REDACTED];  
A rogito di Tribunale di Torino in data 17/07/2023 ai nn. 4653;  
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 21/12/2023 ai nn. 23504/3250

- Ipoteca volontaria annotata  
a favore di CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A.  
contro [REDACTED];  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: [REDACTED];  
Importo capitale: [REDACTED];  
A rogito di Not. Andrea Zecchi in data 22/09/2005 ai nn. 17683/7920;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 04/10/2005 ai nn. 22424/6206;

Note:

- Ricontrata Annotazione Surrogazione Art.8 comma 2 DL 7/2007 presentata il 24/04/2009 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n.1395 Registro generale n.7556.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;

A rogito di Unep di Ferrara in data 02/04/2024 ai nn. 893/2024

iscritto/trascritto a Ferrara in data 08/05/2024 ai nn. 8172/6248;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;

A rogito di Not Chinarelli Giancarlo in data 15/01/2003 ai nn. 40265;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/02/2003 ai nn. 2828/1947;

Note:

RISCONTRATA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [REDACTED] ED A CARICO DELLO STRADELLO INDIVIDUATO DAL MAPPALE 1376 SUB 1 DEL FOGLIO 134 APPARTENENTE AI SIGNORI [REDACTED] CIASCUNO PER LA PIENA PROPRIETA' DI 1/6 E LA NUDA PROPRIETA' DI 1/6 E [REDACTED] PER IL DIRITTO DI USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO DI 3/6, E STATA COSTITUITA SERVITU' DI TRANSITO PERPETUA ED INCONDIZIONATA DA ESERCITARSI A PIEDI E CON QUALUNQUE MEZZO MECCANICO, NONCHE SERVITU' PER INTERRARE ALLA DOVUTA PRONFONDITA LE CONDUTTURE PER ACQUA, GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE. POTRANNO ESSERE REALIZZATI ANCHE POZZETTI DI ISPEZIONE SECONDO LE DISPOSIZIONI DEGLI ENTI EROGATORI. IL LUOGO DI ESERCIZIO DI TALE SERVITU' E COSTITUITO DALL'INTERA SUPERFICIE DEL MAPPALE 1376 SUB 1.

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Not Andrea Zecchi in data 29/05/2002 ai nn. 14282;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/06/2002 ai nn. 10483/6888;

Note:

RISCONTRATA SERVITU' POSA TUBAZIONE RIGUARDANTE I MAPPALI EX.1375 E 1377 A FAVORE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO DALLA SOCIETA' [REDACTED] (MAPP. 1376 SUB. 9) E A CARICO DEL TERRENO ADIACENTE INDIVIDUATO DAI MAPPALI 1375 E 1377 DEL FOGLIO 134 SERVITU' PER LA POSA E MANTENIMENTO IN LOCO ALLA DOVUTA PROFONDITA' DI UN TUBO PER FOGNATURA DEL DIAMETRO DI MM. 300 CHE PARTIRA' DAL FABBRICATO INDIVIDUATO DAL MAPPALE 1376 SUB. 9 PER ARRIVARE ALLO SCOLO RINALDI. IL LUOGO DI POSA DELLA CONDUTTURA FOGNANTE E' POSTO SUL CONFINE NORD DEI MAPPALI 1375 E 1377 DEL FOGLIO 134 CON ANDAMENTO EST - OVEST. POTRANNO ESSERE REALIZZATI ANCHE POZZETTI DI ISPEZIONE. IL LUOGO DI POSA DELLA CONDUTTURA E' EVIDENZIATO DA TRATTEGGIO ROSSO NEL QUADRO DIMOSTRATIVO ALLEGATO ALL'ATTO TRASCRIVENDO.

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

A rogito di Not Andrea Zecchi in data 29/05/2002 ai nn. 14282;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/06/2002 ai nn. 10482/6887;

Note:

RISCONTRATA SERVITU' CONDUTTURE UTENZE A FAVORE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO DALLA SOCIETA' [REDACTED] (MAPP. 1376 SUB. 9) E A CARICO DELLO STRADELLO MAPPALE 1376 EX.SUB. 1 (ORA PARTE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI RELAZIONE) DEL F. 134, ESATTAMENTE INDIVIDUATO NEL QUADRO DIMOSTRATIVO ALLEGATO AL TITOLO SERVITU', PER INTERRARE, ALLA DOVUTA PROFONDITA' LE CONDUTTURE PER ACQUA, GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO E SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE E NERE. POTRANNO ESSERE REALIZZATI ANCHE POZZETTI DI ISPEZIONE SECONDO LE DISPOSIZIONI DEGLI



ENTI EROGATORI. IL LUOGO DI ESERCIZIO DI TALE SERVITU' E' COSTITUITO DALL'INTERA SUPERFICIE DEL MAPP. 1376 SUB. 1 DEL F. 134.

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;  
A rogito di Not Andrea Zecchi in data 29/05/2002 ai nn. 14282;  
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 06/06/2002 ai nn. 10481/6886;

Note:

RISCONTRATA SERVITU' PERPETUA ED INCONDIZIONATA DI TRANSITO A FAVORE DELL'IMMOBILE ACQUISTATO DALLA SOCIETA' [REDACTED] (MAPP. 1376 SUB. 9) E A CARICO DELLO STRADELLO MAPPALE 1376 EX. SUB. 1 (ORA PARTE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO) DEL F. 134, ESATTAMENTE INDIVIDUATO NEL QUADRO DIMOSTRATIVO ALLEGATO AL TITOLO, DA ESERCITARSI A PIEDI E CON QUALUNQUE MEZZO MECCANICO. IL LUOGO DI ESERCIZIO DI TALE SERVITU' E' COSTITUITO DALL'INTERA SUPERFICIE DEL MAPP. 1376 SUB. 1 DEL F. 134.

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

/.

### 4.3 Misure Penali

/.

## 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:** Appartamento con accesso indipendente posto all'interno di fabbricato di quattro unità abitative non costituito in condominio. Non si sono riscontrate spese riguardanti la gestione della porzioni esterne comuni.

**Millesimi di proprietà:** 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. Andrea Zecchi del 22/09/2005 rep.17682 racc.7919, si evince che le parti comuni riguardano lo stradello di accesso censito al mappale 1376 sub.42 comune ai subb. 40 e 41 del mapp. 1376, dell'accesso carraio e area cortiliva individuati con il mappale 1376 sub. 34, comune ai subb. 30-31-35-36-37-38-39-40 e 41 del mappale 1376 nonché della corte individuata dal mappale 1376 sub. 1, comune a tutti i subalterni del mappale 1376.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati a carico dell'aggiudicatario.
- La superficie della corte dichiarata è quella indicata nella visura catastale, il tutto in conformità con l'elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni prot. FE0038278 del 27/04/2005.

**Attestazione Prestazione Energetica: /.**

**Indice di prestazione energetica: /.**

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

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

- Rimangono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli eventuali costi da sostenere per:
- verifica nelle aree di corte la presenza di eventuali depositi abusivi di materiali inerti di vario tipo, anche interrati, la cui rimozione ed oneri saranno a cura dell'aggiudicatario, previa esecuzione di apposite analisi specifiche volte a verificare l'eventuale superamento dei valori di soglia individuati dalle direttive sulla classificazione dei rifiuti.
- verificare la presenza di eventuali lastre in fibrocemento del tipo Eternit interrate, vasche/serbatoi interrati ed indagini sulle sostanze in essi contenute, demolizione e rimozione di strutture murarie interrate e spostamento di impianti di qualsiasi tipo.
- costi di bonifica/smaltimento/pulizia delle aree esterne.

**Avvertenze ulteriori:**

- Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE
- Parchi storici - Art. 107-2.3.5 - RUE

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

Usufrutto  
Proprietà  
**proprietario/i ante ventennio 13/06/1984 al 06/10/1990 .**

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- a rogito di Ufficio del Registro, trascritto a Ferrara, in data 12/09/1985, ai nn. 9764/6761.

Note:

Successione in morte di [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà dei terreni in Ferrara censiti al foglio 134 Ex.mappali 134 e 285 (ora mappale 1376) è stata devoluta, in virtù di testamento olografo Not. Chinarelli registrato a Ferrara il 12/10/1984 n.5142, al nipote [REDACTED] e l'usufrutto vitalizio alla sig.ra [REDACTED].

In data 23/11/1984 n.10755 è stata riscontrata accettazione di eredità del defunto [REDACTED] da parte dei sig.ri [REDACTED] con atto Not. Chinarelli del 02/11/1984 n.18336/9564 registrato a Ferrara il 20/11/1984 n.5873.

**Titolare/Proprietario:**

prop. 1/3  
prop. 1/3  
Proprieta' 1/3

**proprietario/i ante ventennio 6 ottobre 1990 al 22/09/2005.**

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- a rogito di Ufficio del Registro di Ferrara, in data 20/01/1994, ai nn. 23/917; registrato a Ferrara, in data 20/03/1991, ai nn. 23-917; trascritto a Ferrara, in data 22/08/2000, ai nn. 15250/9906.

Note:

- successione legittima in morte del signor [REDACTED] deceduto a Ferrara il 6 ottobre 1990, in cui è stata devoluta la nuda proprietà per la quota di 1/3 ciascuno a [REDACTED].

- riscontrato successivo atto di rinuncia al diritto di usufrutto da parte della signora [REDACTED] a rogiti del Notaio Alberti Carlo Alberto in data 23/04/2002 di rep. 99996/18705, registrato a

Comacchio il 29 aprile 2002 al n. 472 e trascritto a Ferrara il 26/4/2002 al part. 5058 gen.7687. in tale atto si evince:

COMPETE ALL'IMMOBILE UNA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SS. DEL C.C. SU ALTRA CORTE DA INDIVIDUARSI NEL N.C.E.U. DI FERRARA IN CONFORMITA' AL QUADRO DIMOSTRATIVO, AL FOGLIO 134, MAPPALE 1376 SUB 1 (B.C.N.C. AI SUBB. 3 - 4 ET 7). IN SEGUITO DI DETTA RINUNCIA L'IMMOBILE DEL TRASCRIVENDO ATTO E' DIVENUTO DI PIENA PROPRIETA' DEI SIGG [REDACTED]

[REDACTED], PER LA QUOTA DI 1/3 (UN TERZO) CIASCUNO DI PROPRIETA'.

- Riferita a varie unità tra cui la particella Ex.285 del foglio 134, successivamente frazionata con costituzione della attuale particella 1376.

#### **Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] Proprieta' 1/1

**dal 22/09/2005 ad oggi (attuale proprietario) .**

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Andrea Zecchi, in data 22/09/2005, ai nn. 17682/7919;

registrato a Ferrara, in data 04/10/2005, ai nn. 6568/1T;

trascritto a Ferrara, in data 04/10/2005, ai nn. 22423/11704.

Note:

E' COMPRESA NELLA COMPRAVENDITA IN OGGETTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1117 DEL C.C. ED IN PARTICOLARE DELLO STRADELLO COMUNE INDIVIDUATO DAL MAPPALE 1376 SUB. 42, COMUNE AI SUBB. 40 E 41 DEL MAPP. 1376, DELL'ACCESSO CARRAIO E AREA CORTILIVA INDIVIDUATI CON IL MAPPALE 1376 SUB. 34, COMUNE AI SUBB. 30-31-35-36-37-38-39-40 E 41 DEL MAPPALE 1376 NONCHE' DELLA CORTE INDIVIDUATA DAL MAPPALE 1376 SUB. 1, COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 1376.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Condono Edilizio P.G. n.58278 del 17/09/1986**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di fabbricati ad uso agricolo eretti in data anteriore al 01/09/1967.

Presentazione in data 17/09/1986 al n. di prot. 58278

Rilascio in data 31/01/1997 al n. di prot. 58278

Note:

- Condono da intendersi tacitamente accolto ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85 come modificato dall'art. 4 della L. 68/88 come risulta dalla lettera del Comune di Ferrara in data 31 gennaio 1997, allegata all'atto Not. Andrea Zecchi del 22/9/2005 Rep. 17682 Racc n.7919.

Numero pratica: **Concessione Edilizia PG.8914 PR.1140 in data 07/03/2000**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Tombinatura di fosso fronte strada e costruzione di recinzione.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Prot. PG.8914 PR.1140

Rilascio in data 04/08/2000 al n. di prot. PG.8914 PR.1140

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività DIA in data 16/09/2004 PR.4638 PG.79927**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Restauro e risanamento Conservativo per la realizzazione di n.2 unità abitative

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 16/09/2004 al n. di prot. PR.4638 PG.79927

Abitabilità/agibilità in data 05/05/2008 al n. di prot. PR.4638 PG.79927

Note:

- Ricontrata comunicazione di ultimazione lavori in data 15/10/2007 PG.38084 PR.1737 in riferimento

alle unità immobiliari censite al foglio 134 mappale 1376 sub.40 e 41.

- Ricontrato Collaudo delle opere/Abitabilità, in data 05/05/2000 PR.4638 PG.79927.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi 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 si è potuto constatare che è stata realizzata abusivamente in corte una tettoia in legno di dimensioni 3,00mtx2,90mt. con altezza di circa mt.2,30, da rimuovere in quanto non autorizzata.

Sul prospetto est viene riscontrata la realizzazione di una pensilina metallica posta in corrispondenza della porta di accesso, da rimuovere in quanto non autorizzata.

L'area urbana, censita al mappale 1376 sub.38 di proprietà esclusiva, posta all'interno della corte comune censita al mappale 1376 sub.34, risulta essere un parcheggio privato pertinenziale all'abitazione (realizzato su area già edificata ed eseguito a raso scoperti, con sola sistemazione delle pavimentazioni esterne), non autorizzato nei precedenti titoli edilizi.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA ordinaria realizzazione di parcheggi privati a raso su aree già edificate (aree di pertinenza di edifici già realizzati); interventi in attuazione della c.d. Legge Tognoli.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di parcheggi privati a raso su aree già edificate. Rimozione della tettoia in legno e della pensilina metallica non autorizzate (Parchi storici - Art. 107-2.3.5 – RUE).

SCIA ordinaria: € 2.000,00.

Oneri Totali: **€ 2.000,00.**

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 Ap-provato:	RUE - PSC
-----------------------------------	-----------

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:	insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE
Norme tecniche di attuazione:	<p>- Usi - insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE 1. Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>1. Dotazioni territoriali; 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti; 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. residenza e assimilabili; 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari; b) Medio piccole strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo; 6f. Direzionale (con una Su max per u.i. di 300 mq). Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACSCentro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza; sono fatte salve eventuali ulteriori limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico del Centro storico. - Insediamenti storici - Progetto urbanistico - Insediamenti storici nel territorio urbano - Art. 120.2 RUE Art. 120 - Progetto urbanistico 2. Ville, corti e borghi storici Si applicano le norme di cui ai punti 2.3.1 e segg. dell'art. 107 del presente RUE - Aree con vincoli paesistici - Art. 107-2.1 NTA RUE Tutela: Dlgs.42/2004 _art.142.c 2.1. Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio Le tavv. 5 e 5b riportano indicativamente i beni immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per la loro effettiva individuazione, tuttavia, occorre fare riferimento ai relativi atti di vincolo, ovvero, per le fasce di tutela dei corsi d'acqua, al rilievo dello stato di fatto. Gli interventi su beni culturali tutelati dagli artt. 10 e 11 D.Lgs. 42/20041 e s.m.i. dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA o della CILA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire. Per gli immobili assoggettati a tutela indiretta ai sensi degli artt. 45 e segg. D.Lgs. 42/20042 e s.m.i. si dovranno osservare le prescrizioni contenute nei rispettivi provvedimenti di tutela. Gli interventi su beni tutelati dalla parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ad esclusione di quelli elencati all'art. 1493 del D.Lgs. 42/2004 medesimo,</p>

dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o della CILA o prima del rilascio del permesso di costruire.

- Parchi storici - Art. 107-2.3.5 – RUE 2.3.5.

Parchi storici I parchi storici, come individuati nella tavola 5, sono assoggettati a tutela ai fini del loro ripristino e mantenimento. Dovranno in particolare essere conservate le alberature di pregio, le pavimentazioni, gli elementi di arredo e le sistemazioni del verde caratteristici dell'epoca di realizzazione del parco. Nel caso si renda inevitabile l'abbattimento di alberature, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le medesime essenze, o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del parco.

Classe 2 - Art. 111 RUE Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica 1. La classe 2 comprende le unità edilizie che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche e il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Tali edifici e manufatti sono assoggettati a intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE. 2. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante: a. la salvaguardia della sagoma originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; è consentita la modifica di aperture esistenti incongrue rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore riconoscibilità tipologica del prospetto; sui fronti secondari sono altresì consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al successivo comma 9; vanno comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati; c. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso comune o ad uso pubblico; d. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi esterni, ecc.; e. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originari: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - balconi, pensiline e strutture aggettanti; - tetto con ripristino del manto di copertura originale; f. l'eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 9 dell'allegato 1 al presente RUE; g. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. 3. E' inoltre consentita: a. la creazione di lucernari nei limiti indicati all'art. 68 del presente RUE; b. la creazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie e in assenza di elementi decorativi; c. la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio; d. l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti; e. la

rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere con mantenimento delle quote originarie; f. la demolizione e costruzione di tramezze interne. 4. L'utilizzo di pertinenze, purché legittime, ad uso di autorimessa privata è consentito solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative. 5.

Non sono consentiti:

a. le interruzioni o le modifiche delle falde di copertura. b. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm. c. la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili; la demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo. d. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori. 6. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente. 7. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali. 8. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio. 9. Ai fini del precedente comma 2 non viene alterata l'unitarietà del prospetto qualora: - si mantengano le bucaure originarie o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese; - si inseriscano finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucaure del piano inferiore; - si inseriscano finestre o porte in asse o a completamento di quelle esistenti ove mancanti; - si inseriscano portoni carrabili se ciò non comporta la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti e la qualità formale complessiva del prospetto; tali criteri potranno essere motivatamente disattesi, purché preliminarmente alla presentazione della CILA o della SCIA vengano acquisiti i pareri favorevoli della Commissione QAP e della conferenza dei servizi, secondo le procedure previste dal precedente art. 109, commi 4 e 5.

- Altezze Edifici - 2 piani - nta art. 101-1.5 art. 101

– Altezza degli edifici Il RUE definisce e indica nella tavola 2 le altezze massime consentite per gli edifici ricadenti nelle aree individuate. Sono comunque fatte salve le altezze degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE; negli edifici suddetti è altresì ammesso l'utilizzo dei sottotetti e/o l'inserimento di solai intermedi, qualora compatibili con le altre norme del presente RUE. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui all'art. 13 co. 1, lettera b) L.R. 15/2013 e s.m.i. possono comportare deroga alle altezze di cui ai commi successivi. 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 tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015 e s.m.i., si applicano inoltre le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico

	<p>medesimo e s.m.i..</p> <p>- Rapporti copertura e verde - Aree di frangia urbana e corti storiche - nta art. 100-1.4 RUE 1.4. Aree della frangia urbana e delle corti storiche Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri: - superficie coperta SCO: ampliamento una tantum 50 mq complessivi per l'intero lotto; - rapporto di verde Rv minimo 65 %</p>
--	---

**Note sulla conformità:/.**

Nessuna.

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

**Note:** 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 terra, della consistenza di vani utili due oltre accessori con adiacente area cortiliva in proprietà esclusiva, nonché da un'ulteriore area urbana scoperta esclusiva, il tutto sito in comune di Ferrara, via Arginone cn. [REDACTED]

L'appartamento in oggetto è disposto all'interno di un fabbricato di quattro unità abitative, presenta l'accesso principale dalla corte di proprietà esclusiva, direttamente nel vano soggiorno, dotato di angolo cottura, comunicante con un disimpegno che collega la zona notte composta da un bagno ed una camera da letto, il tutto con altezze interne abitabili di circa mt.3,20 nel soggiorno-angolo cottura, mt.3,10 nel disimpegno e da mt.2,75 a mt.3,90 nella camera da letto.

La corte esterna di proprietà esclusiva si presenta di ampia metratura e disposta perimetralmente all'abitazione su tre lati, con accesso consentito da uno stradello pedonale, collegato a sua volta all'area esterna comune con passaggio carrabile in affaccio alla via Arginone e su cui insiste una area urbana di proprietà esclusiva di 13,00 mq. catastali attualmente utilizzata come posto auto scoperto.

L'unità immobiliare si presenta internamente in scarso stato di manutenzione e conservazione in quanto sono presenti tracce di umidità e di muffa sulle murature della zona notte, mentre esternamente si presenta in sufficiente stato di manutenzione, il tutto per una superficie lorda complessiva pari a mq.56,00 con corte esterna di circa mq.130,00.

Si segnala la presenza di una tettoia in legno realizzata abusivamente, posta in corte e in aderenza al prospetto nord, da rimuovere.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno.



Superficie complessiva di circa mq **199,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel 2004, terminata nel 2008.

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

presenta un'altezza utile interna di circa m. da mt.2,75 a mt.3,90;

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si presenta internamente in scarso stato di manutenzione e conservazione, mentre esternamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Si riscontrano porzioni di muratura della zona notte interessate da umidità e con presenza di muffa.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Cancello pedonale di accesso alla corte esclusiva.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Pvc</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
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> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonacata e tinteggiata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Piastrellato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Note: parte della pavimentazione esterna risulta eseguita con moduli autobloccanti.

Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                  materiale: <b>Pvc e vetro</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  Note: La porta di ingresso è dotata esternamente di inferriata metallica.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>cucina</b>                  materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                  materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b>                  condizioni: <b>scarse</b>                  conformità: <b>da collaudare</b></p>
Condizionamento	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                  alimentazione: <b>elettrico</b>                  rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b>                  diffusori: <b>ventilconvettori</b>                  condizioni: <b>scarse</b>                  conformità: <b>da collaudare</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                  tensione: <b>220V</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  conformità: <b>da collaudare</b></p>
Fognatura	<p>recapito: <b>collettore o rete comunale</b>                  ispezionabilità: <b>sufficiente</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  conformità: <b>da collaudare</b></p>
Gas	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                  alimentazione: <b>metano</b>                  rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b>                  condizioni: <b>sufficienti</b>                  conformità: <b>da collaudare</b></p>

Idrico

tipologia: **sottotraccia**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo**  
 alimentazione: **metano**  
 rete di distribuzione: **canali coibentati**  
 diffusori: **termosifoni in ghisa**  
 condizioni: **sufficienti**  
 conformità: **da collaudare**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
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 allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
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 allegati 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	SI
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 allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.
--	--

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

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

**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 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
Abitazione al piano terra.	sup reale lorda	56,00	1,00	56,00
Corte Esterna	sup reale lorda	130,00	0,10	13,00
Area urbana di corte	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		<b>199,00</b>		<b>82,00</b>

**Criteri 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: D10 Periferica/VIA DEL LAVORO, MIZZANA, ARGINONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

## 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'agjudicatario 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 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) € 59.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra.	56,00	€ 800,00	€ 44.800,00
Corte Esterna	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Area urbana di corte	13,00	€ 300,00	€ 3.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.100,00
Valore corpo			€ 59.100,00

Valore Accessori	€ /
Valore complessivo intero	€ 59.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.100,00

**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]	82,00	€ 59.100,00	€ 59.100,00

**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% ) € 8.865,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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: € 47.235,00

Data generazione:  
08-10-2024

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.