

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

promossa da: **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

contro: **Vittorio Gambale**  
**Anna Maria Gelsomini**

N° Gen. Rep. **129/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

Custode Giudiziario: **Filippo Baldisserotto**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- Lotto 001 - Bilocale al P.T.;**
- Lotto 002 - Appartamento al P.1° con cantina al P.T.;**
- Lotto 003 - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.;**
- Lotto 004 - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4;**
- Lotto 005 - Appartamento al P.2°;**
- Lotto 006 - Monocale al P.T.;**
- Lotto 007 - Trilocale al P.T.;**
- Lotto 008 - Villa con giardino.**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Pedriali  
**Codice fiscale:** PDRMHL69T31L219D  
**Partita IVA:** 01314250380  
**Studio in:** Via Bassa 286 - 44124 Ferrara  
**Telefono:** 0532450221  
**Email:** michele.pedriali@libero.it  
**Pec:** michele.pedriali@geopec.it

## INDICE SINTETICO

1. [REDACTED]

**Lotto:** 003 - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.

**Corpo:** A - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/2;

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/2;

\* foglio 384, particella 523, subalterno 7, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], piano T-1°, comune Ferrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 650,74

**Lotto:** 004 - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4

**Corpo:** A - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/2;

\* foglio 384, particella 523, subalterno 17, indirizzo Via Ripagrande n. [REDACTED], piano T-2-3-4, comune Ferrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.220,13

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto:** 006 - Monocale al P.T.

**Corpo:** A - Monocale al P.T.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], proprietà per 1/2;

- [REDACTED], proprietà per 1/2;

\* foglio 384, particella 523, subalterno 5, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], piano T, comune Ferrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 278,89

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 008 - Villa con giardino

**Corpo:** A - Villa con giardino

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

- [REDACTED], proprietà per 1/1;

\* foglio 13, particella 98, subalterno 2, indirizzo Corso Italia n.542, piano T-1°, comune Terre

del Reno - Sez. Mirabello, categoria A/7, classe 2, consistenza 12, rendita € 1.611,35 (ABITAZIONE)

\*foglio 13, particella 98, subalterno 1, indirizzo Corso Italia n.542, piano T, comune Terre del Reno - Sez. Mirabello, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, rendita € 135,67 (GARAGE)

## 2. Stato di possesso

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 003 - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.

**Corpo:** A - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.

**Possesso:** Occupato da inquilino

**Lotto:** 004 - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4

**Corpo:** A - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4

**Possesso:** Occupato da inquilino

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 006 - Monocale al P.T.

**Corpo:** A - Monocale al P.T.

**Possesso:** Occupato da inquilino

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 008 - Villa con giardino

**Corpo:** A - Villa con giardino

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**8. Prezzo (ARROTONDATO)**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 003 - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.

**Valore complessivo intero:** 179.000,00

**Lotto:** 004 - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4

**Valore complessivo intero:** 366.000,00

[REDACTED]

**Lotto:** 006 - Monocale al P.T.

**Valore complessivo intero:** 95.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 008 - Villa con giardino

**Valore complessivo intero:** 532.000,00



[Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]

## **Lotto: 003 - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.**

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 - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T..**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ripagrande [REDACTED]**

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

**1/2 [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

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

**1/2 [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

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

##### Intestazione:

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

\* foglio 384, particella 523, subalterno 7, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], piano T-1°, comune Ferrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 650,74 (ABITAZIONE)

##### Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2008 Pratica [REDACTED] in atti dal 30/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ([REDACTED]);

- VARIAZIONE del 19/05/1994 Pratica n. [REDACTED] atti dal 07/02/2003 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO ([REDACTED])

Millesimi di proprietà di parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e destinazione o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato, con particolare riferimento alle seguenti parti comuni così identificate catastalmente:

- corte e giardino comuni a tutti i subalterni del mapp.523 e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.12;

- androne di ingresso e vano scala comuni ai subalterni 6-7-9-16-17 del mapp.523 e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.18;

- corte laterale con ingresso carrabile da Via Ripagrande [REDACTED], comune a tutti i subalterni e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.1.

Confini: l'appartamento confina con vano scala comune, vuoto d'aria su corte comune mapp.526 sub.1, per 2 lati su vuoto d'aria su corte comune mapp. 523 sub.12.

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

##### Intestazione:

- Bene comune non censibile (CORTE E GIARDINO COMUNI)

\* foglio 384, particella 523, subalterno 12, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], comune Ferrara

Derivante da:

- VARIAZIONE del 03/04/2013 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 03/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE ([REDACTED]);
- COSTITUZIONE del 20/05/1994 in atti dal 26/05/1994 ([REDACTED])

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di CORTE E GIARDINO COMUNI a tutti i subalterni del mappale 523.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Bene comune non censibile (ANDRONE DI INGRESSO E VANO SCALA COMUNI)

\* foglio 384, particella 523, subalterno 18, indirizzo Via Ripagrande n.63, comune Ferrara

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/11/2019 Pratica n.F. [REDACTED] in atti dal 08/11/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. [REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di ANDRONE DI INGRESSO E VANO SCALA COMUNI ai subalterni 6-7-9-16-17 del mappale 523.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Bene comune non censibile (CORTE COMUNE)

\* foglio 384, particella 526, subalterno 1, indirizzo Via Ripagrande n. [REDACTED], comune Ferrara

Derivante da:

- VARIAZIONE del 07/11/2019 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 08/11/2019 COSTITUZIONE DI BCNC (n. [REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di CORTE COMUNE a tutti i subalterni del mappale 523.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale e la consistenza non sono allineate con le opere abusive descritte nel paragrafo della conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati

Onorario per redazione di pratica di variazione catastale mediante DOCCA comprensivo di redazione di n.1 planimetria, il tutto compreso Contributi previdenziali Cassa Professionale, IVA, diritti catastali: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

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

zona centrale del centro storico all'interno delle Mura Estensi

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** centro storico con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 08/08/2023 per l'importo di euro 10.320,00 annui, con pagamento a rata mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ferrara il 06/09/2023 ai nn.007479-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/08/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

## 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:

Nessuna.

#### 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

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 3.600.000,00;

Importo capitale: € 1.800.000,00 ;

A rogito di notaio Giorgi Giuseppe in Cento (FE) in data 24/12/

Isritto/trascritto a Ferrara in data 28/12/

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 250.000,00 ;

A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 13/11/ ; Isritto/trascritto a Ferrara in data 01/12/

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 208.567,97 ;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 14/04/ ; Isritto/trascritto a Ferrara in data 22/04/

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 838.380,37 ;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 26/11/ ; Isritto/trascritto a Ferrara in data 03/07/

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 21/09/ isritto/trascritto a Ferrara in data 11/10/ ;

Si precisa che il **pignoramento ha colpito**:

- il per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativa alle parti comuni dell'edificio identificate al foglio 384 di Ferrara, mappale 523/12 (corte-giardino), mappale 526/1 (corte laterale), mappale 523/18 (androne di ingresso e vano scale);

- la per la quota di 1/2 del diritto di proprietà delle parti comuni sopra elencate, oltre alla quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'abitazione identificata catastalmente nel presente LOTTO.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto giudiziario a favore di ;

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Sequestro Preventivo ;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 29/04/ isritto/tra-  
scritto a Ferrara in data 27/05/ ;

## 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: ///.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non conosciute. Non risulta sia mai stato costituito il condominio, in quanto l'intero fabbricato risulta di proprietà di un'unica ditta intestata.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta siano mai state calcolate le "Tabelle Millesimali", così come non risulta sia mai stato redatto un "Regolamento di Condominio".

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevabili in fase di sopralluogo, altresì dall'accesso agli atti edilizi non si sono reperiti disegni esecutivi a fine lavori delle opere realizzate, sia strutturali che impiantistici. Esaminando lo stato dei luoghi, si ritiene che varie dotazioni impiantistiche siano da considerarsi "condominiali", come ad esempio l'impianto di fognatura e scarico, l'impianto di ricezione TV, l'impianto di luce scale e parti comuni esterne, eccetera.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe E con EPgl di kWh/mqanno 266,53.

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Si precisa che prima del rilascio del titolo edilizio di restauro conservativo avvenuto nell'anno 1990, venne stipulato "atto unilaterale d'obbligo edilizio" con atto notaio G.Chinarelli del 02-10-1990 trascritto a Ferrara in data 06-10-1990 ai nn.13868/8639 a favore di Comune di Ferrara, risulta comunque che i vincoli generati avevano una durata pari a 25 anni, quindi risultano scaduti nell'anno 2015.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED] 2;

dal 16/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giancarlo Chinarelli, in data 16/06/[REDACTED], ai [REDACTED]; registrato a Ferrara, in data 05/07/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 06/07/[REDACTED]

Note: all'epoca dell'acquisto l'intero fabbricato era suddiviso in 3 unità immobiliari, il tutto identificato al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 384, mappale 523 subalterni 1-2-3, con pertinente area cortiliva di cui al mappale 526 "intero".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruzione - Restauro Conservativo  
Per lavori: Restauro conservativo di edificio a destinazione residenziale  
Presentazione in data 15/11/1989 al n. [REDACTED]  
Rilascio in data 22/10/1990 al n. [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 21/12/1994 [REDACTED]

Numero pratica: Permesso di costruzione per ultimazione lavori e Variante  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ultimazione dei lavori di cui all'autorizzazione [REDACTED], con VARIANTE e aumento di unità abitative  
Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot. [REDACTED]  
Rilascio in data 21/01/1994 [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'unica camera da letto dell'appartamento è stata divisa in due camere separate, tramite realizzazione di parete divisoria in cartongesso.  
Regolarizzabili mediante: CILA a Sanatoria per opere di manutenzione straordinaria realizzate senza idoneo "titolo edilizio".  
Onorario per redazione di pratica edilizia a sanatoria, compresi IVA, contributo Cassa previdenziale, diritti di segreteria comunali, oblazione: € 2.800,00  
Oneri Totali: € 2.800,00

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:///**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.**

Appartamento al piano nobile (P.1°) con ripostiglio al P.T., in edificio condominiale composto in totale di n.7 abitazioni, sito in Via Ripagrande [REDACTED]

Il fabbricato si identifica in un palazzo storico denominato "casa Braghini-Nagliati", ottimamente restaurato nel 1990, costituito da un corpo principale affacciato su Via Ripagrande e da due "ali" laterali che determinano una sarte di corte interna di fatto unita con il giardino retrostante e con area cortiliva di forma allungata posta sul lato sinistro del edificio e dotata di accesso carrabile dalla Via Ripagrande al c. [REDACTED] C.

L'accesso principale (pedonale) di cui al c.n.63 di Via Ripagrande, è posto sull'androne di ingresso unito alla loggia comunicante con la corte interna che dà continuità all'adiacente il giardino, nell'ala sinistra è collocato lo scalone, con struttura a rampe parallele in lastroni di marmo, che conduce ai piani superiori.

Al piano terra sono presenti n.3 abitazioni, una accessibile dall'androne di ingresso comune, le altre due con accesso dal cortile comune laterale accessibile dal carrabile di Via Ripagrande n. [REDACTED]; sempre dal vano scala principale si accede alle due abitazioni poste al piano primo ed alle altre due abitazioni poste al piano secondo.

Completano il fabbricato, come già accennato, una corte interna, accessibile anche dall'ingresso carrabile, completamente pavimentata in blocchetti di porfido, un ampio giardino con fontana centrale, lampioni, abbellito da bordature e cespugli, il tutto recintato da muro di cinta in muratura "a vista".

In merito alla corte interna, precisamente nella zona adiacente il confine sud-est, è presente una sorta di autorimessa, realizzata tramite copertura con coppi e pannelli plastici traslucidi sorretti da travi in legno lamellare semplicemente appoggiate alle murature legittimate. Tale manufatto è da considerarsi abuso edilizio non sanabile, per cui è necessario rimuovere la copertura ed il portone metallico, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi legittimati, riannettendo anche questa superficie alla corte interna comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato; dalle informazioni raccolte, attualmente questa "autorimessa" viene utilizzata in via esclusiva dall'inquilino dell'appartamento di cui al LOTTO 4 (subalterno 17), per cui si ritiene opportuno detrarre i costi delle demolizioni dal valore che viene assegnato al medesimo LOTTO 4.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio nel suo complesso è buono, considerando l'ottimo restauro integrale terminato nell'anno 1994, sono ormai visibili alcuni difetti delle opere di finitura, tra cui "sfarinamenti" delle tinteggiature esterne in alcune zone, ammaloramento di intonaci dovuto all'umidità di risalita in alcune zone delle murature del piano terra, scivolamento di coppi nelle falde di copertura, tutte problematiche giustificate dalla vetustà trentennale.

L'appartamento oggetto del presente LOTTO 3, graficamente rappresentato nella pianta dimostrativa allegata, è posto al piano primo ed è così composto: ingresso, pranzo-soggiorno, piccola cucina, una camera da letto doppia (attualmente suddivisa in due camere da letto singole), un bagno ed un balcone; completa un piccolo ripostiglio al P.T.

Lo stato di conservazione dell'abitazione, in rapporto all'epoca del restauro integrale, è da considerarsi buona.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite

indagini specifiche.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Travi

materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti o porsiane ad ante** materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno verniciato** condizioni: **ottime**

Note: alcune porte interne sono antiche e restaurate, di pregevole qualità

Manto di copertura

materiale: **coppi antichi** condizioni: **discrete**

Note: Non si sono rilevate tracce di infiltrazione di acqua meteorica, per quanto visibile dal terrazzo dell'ultimo piano, si sono notati scivolamenti di coppi del manto di copertura.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **buone**

Note: in alcune zone del pian terreno sono visibili ammaloramenti dell'intonaco esterno a causa di umidità di risalita presente nelle muraure laterizie.

Pavim. Esterna

materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Note: nel bagno sono presenti piastrelle in ceramica.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Note: ad ornamento dell'ingresso principale del palazzo storico è presente un pregevole portale esterno. Lateralmente al palazzo è presente ingresso carrabile protetto da portone in ferro apribile tramite automazione elettrica e dotato di portoncino pedonale.

Rivestimento

ubicazione: **bagno e parte della cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** condizioni: **ottime**

Note: gradini in marmo restaurato, parapetto in ferro lavorato e corrimano in legno.

#### Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabolica e rettilinea** condizioni: **non rilevate** conformità: **non si è reperita la certificazione**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificate** conformità: **non reperita**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non rilevate** conformità: **presente autorizzazione comunale allo scarico**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Note: nel bagno è presente "termoaaredo" a parete in acciaio verniciato, la caldaia murale a condensazione è posta nel vano cucina.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzeria dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.1°	sup reale lorda	100,40	1,00	100,40
Balcone	sup reale lorda	4,40	0,25	1,10
Ripostiglio P.T.	sup reale lorda	3,60	0,25	0,90
		<b>108,40</b>		<b>102,40</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: 2 semestre 2023

Zona: Ferrara - Zona Centrale ENTRO LE MURA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1950

Valore di mercato max (€/mq): 2700

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Le parti comuni, tra cui androne di ingresso, vano scala, cortile interno, giardino, non vengono computate analiticamente, si tiene conto della loro incidenza proporzionale nell'assegnazione dei valori di mercato di ciascun lotto, così come viene considerato lo stato di occupazione dell'immobile, dovuto al contratto di locazione in corso di validità ed opponibile alla procedura.

### 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: conoscenza personale acquisita nell'attività professionale.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 215.040,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1°	100,40	€ 2.100,00	€ 210.840,00
Balcone	1,10	€ 2.100,00	€ 2.310,00
Ripostiglio P.T.	0,90	€ 2.100,00	€ 1.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 215.040,00

Valore corpo	€ 215.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 215.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 215.040,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento al P.1° con ripostiglio al P.T.	Abitazione di tipo civile [A2]	102,40	€ 215.040,00	€ 215.040,00

**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% )	€ 32.256,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto (ARROTONDATO):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 179.000,00</b>
---	---------------------

## **Lotto: 004 - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4**

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 - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ripagrande n. [REDACTED]

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

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

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

1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

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

##### Intestazione:

- [REDACTED],  
proprietà per 1/2;

- [REDACTED],  
proprietà per 1/2;

\* foglio 384, particella 523, subalterno 17, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], piano T-2-3-4, comune Ferrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 1.220,13 (ABITAZIONE)

##### Derivante da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/11/2019 Pratica [REDACTED] in atti dal 08/11/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ([REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e destinazione o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato, con particolare riferimento alle seguenti parti comuni così identificate catastalmente:

- corte e giardino comuni a tutti i subalterni del mapp.523 e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.12;

- androne di ingresso e vano scala comuni ai subalterni 6-7-9-16-17 del mapp.523 e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.18;

- corte laterale con ingresso carrabile da Via Ripagrande [REDACTED], comune a tutti i subalterni e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.1.

Confini: l'appartamento al P.2° confina con vuoto d'aria su Via Ripagrande, vuoto d'aria su corte comune mapp.526 sub.1, vano scala comune, su più lati con vuoto d'aria su corte comune mapp. 523 sub.12 e mappale 521; la taverna al P.T. confina su due lati con corte comune mapp. 523 sub.12, mappale 521, mappale 523 sub.16.

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

##### Intestazione:

- Bene comune non censibile (CORTE E GIARDINO COMUNI)

\* foglio 384, particella 523, subalterno 12, indirizzo Via Ripagrande n.63, comune Ferrara

Derivante da:

- VARIAZIONE del 03/04/2013 Pratica [REDACTED] in atti dal 03/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE ([REDACTED]/2013);
- COSTITUZIONE del 20/05/1994 in atti dal 26/05/1994 ([REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di CORTE E GIARDINO COMUNI a tutti i subalterni del mappale 523.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Bene comune non censibile (ANDRONE DI INGRESSO E VANO SCALA COMUNI)

\* foglio 384, particella 523, subalterno 18, indirizzo Via Ripagrande n. [REDACTED], comune Ferrara

Derivante da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/11/2019 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 08/11/2019 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ([REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di ANDRONE DI INGRESSO E VANO SCALA COMUNI ai subalterni 6-7-9-16-17 del mappale 523.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Bene comune non censibile (CORTE COMUNE)

\* foglio 384, particella 526, subalterno 1, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED] C, comune Ferrara

Derivante da:

- VARIAZIONE del 07/11/2019 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 08/11/2019 COSTITUZIONE DI BCNC ([REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di CORTE COMUNE a tutti i subalterni del mappale 523.

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

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

zona centrale del centro storico all'interno delle Mura Estensi

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** centro storico con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 08/11/2019 per l'importo di euro 12.000,00 annui, con pagamento a rata mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ferrara il 11/11/2019 ai nn.011020-serie 3T

Tipologia contratto: **9+4**, scadenza **07/11/2028**

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1

4.1.1

4.1.2

4.1.3

4.1.4

#### 4.2

4.2.1

4.2.2

4.2.3

4.2.4

#### 4.3

### 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:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non conosciute. Non risulta sia mai stato costituito il condominio, in quanto l'intero fabbricato risulta di proprietà di un'unica ditta intestata.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta siano mai state calcolate le "Tabelle Millesimali", così come non risulta sia mai stato redatto un "Regolamento di Condominio".

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevabili in fase di sopralluogo, altresì dall'accesso agli atti edilizi non si sono reperiti disegni esecutivi a fine lavori delle opere realizzate, sia strutturali che impiantistiche. Esaminando lo stato dei luoghi, si ritiene che varie dotazioni impiantistiche siano da considerarsi "condominiali", come ad esempio l'impianto di fognatura e scarico,

l'impianto di ricezione TV, l'impianto di luce scale e parti comuni esterne, eccetera.

**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:** Si precisa che prima del rilascio del titolo edilizio di restauro conservativo avvenuto nell'anno 1990, venne stipulato "atto unilaterale d'obbligo edilizio" con atto notaio G.Chinarelli del 02-10-1990 trascritto a Ferrara in data 06-10-1990 ai nn.13868/8639 a favore di Comune di Ferrara, risulta comunque che i vincoli generati avevano una durata pari a 25 anni, quindi risultano scaduti nell'anno 2015.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
- [REDACTED]  
[REDACTED];

dal 16/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giancarlo Chinarelli, in data 16/06/[REDACTED]  
[REDACTED]; registrato a Ferrara, in data 05/07/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 06/07/[REDACTED]

Note: all'epoca dell'acquisto l'intero fabbricato era suddiviso in 3 unità immobiliari, il tutto identificato al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 384, mappale 523 subalterni 1-2-3, con pertinente area cortiliva di cui al mappale 526 "intero".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruzione - Restauro Conservativo  
Per lavori: Restauro conservativo di edificio a destinazione residenziale  
Presentazione in data 15/11/1989 al [REDACTED]  
Rilascio in data 22/10/1990 al [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 21/12/1994 al [REDACTED]

Numero pratica: Permesso di costruzione per ultimazione lavori e Variante  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ultimazione dei lavori di cui all'autorizzazione [REDACTED], con VARIANTE e aumento di unità abitative  
Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 21/01/1994 [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nella corte interna, precisamente nella zona adiacente il confine sud-est, è presente una sorta di autorimessa, realizzata tramite copertura con coppi e pannelli plastici traslucidi sorretti da travi in legno lamellare semplicemente appoggiate alle murature legittimate, con un portone metallico a chiusura.

Regolarizzabili mediante: NON SANABILE - DA DEMOLIRE

Oneri per rimessa in pristino della corte, con rimozione e trasporto a discarica dei manufatti presenti, tra cui copertura in coppi ed in lastre plastiche traslucide, assito in legno a sostegno del manto di copertura, travi in legno lamellare, portone metallico. Compresa mano d'opera per rimozione e carico, opere provvisionali, costi di trasporto a discarica, oneri di discarica.: € 3.660,00

Oneri Totali: **€ 3.660,00**

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

## **7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:///**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4**

Appartamento al piano 2° con, taverna al P.T., soffitta, e terrazzo al P.4°, in edificio condominiale composto in totale di n.7 abitazioni, sito in Via Ripagrande [REDACTED].

Il fabbricato si identifica in un palazzo storico denominato "casa Braghini-Nagliati", ottimamente restaurato nel 1990, costituito da un corpo principale affacciato su Via Ripagrande e da due "ali" laterali che determinano una sarte di corte interna di fatto unita con il giardino retrostante e con area cortiliva di forma allungata posta sul lato sinistro del edificio e dotata di accesso carrabile dalla Via Ripagrande al c. [REDACTED] C.

L'accesso principale (pedonale) di cui al c. [REDACTED] di Via Ripagrande, è posto sull'androne di ingresso unito alla loggia comunicante con la corte interna che da continuità all'adiacente il giardino, nell'ala sinistra è collocato lo scalone, con struttura a rampe parallele in lastroni di marmo, che conduce ai piani superiori. Al piano terra sono presenti n.3 abitazioni, una accessibile dall'androne di ingresso comune, le altre due con accesso dal cortile comune laterale accessibile dal carrabile di Via Ripagrande n. [REDACTED]; sempre dal vano scala principale si accede alle due abitazioni poste al piano primo ed alle altre due abitazioni poste al piano secondo.

Completano il fabbricato, come già accennato, una corte interna, accessibile anche dall'ingresso carrabile, completamente pavimentata in blocchetti di porfido, un ampio giardino con fontana centrale, lampioni, abbellito da bordature e cespugli, il tutto recintato da muro di cinta in muratura "a vista".

In merito alla corte interna, precisamente nella zona adiacente il confine sud-est, è presente una sorta di autorimessa, realizzata tramite copertura con coppi e pannelli plastici traslucidi sorretti da travi in legno lamellare semplicemente appoggiate alle murature legittimate. Tale manufatto è da considerarsi abuso edilizio non sanabile, per cui è necessario rimuovere la copertura ed il portone metallico, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi legittimati, riannettendo anche questa superficie alla corte interna comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato; dalle informazione raccolte, attualmente questa "autorimessa" viene utilizzata in via esclusiva dall'inquilino dell'appartamento di cui al LOTTO 4 (subalterno 17), per cui si ritiene opportuno detrarre i costi delle demolizioni dal valore che viene assegnato al medesimo LOTTO 4.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio nel suo complesso è buono, considerando l'ottimo restauro integrale terminato nell'anno 1994, sono ormai visibili alcuni difetti delle opere di finitura, tra cui "sfarinamenti" delle tinteggiature esterne in alcune zone, ammaloramento di intonaci dovuto all'umidità di risalita in alcune zone delle murature del piano terra, scivolamento di coppi nelle falde di copertura, tutte problematiche giustificate dalla vetustà trentennale.

L'appartamento oggetto del presente LOTTO 4, graficamente rappresentato nella pianta dimostrativa allegata, è posto al piano secondo ed è così composto: ingresso unito a cucina e pranzo, ampio soggiorno di oltre 40 mq., disimpegno, due camere da letto doppie, due bagni, con scala interna in legno posta nel vano soggiorno si raggiunge al P.3° un vano soffitta con finestre a tetto; con ulteriore scala esclusiva, comunicante con il vano scala comune, si raggiunge al P.3° un vano ripostiglio con altezza limitata ed al P.4° un ampio terrazzo con vista panoramica. Completa il lotto una taverna posta al P.T., accessibile dalla corte interna comune, dotata di antibagno e bagno, attrezzata con impianti per cucina, caminetto ed impianto a termosifoni.

Lo stato di conservazione dell'abitazione, in rapporto all'epoca del restauro integrale, è da considerarsi ottima.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Travi

materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti o porsiane ad ante** materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno verniciato** condizioni: **ottime**

Manto di copertura

materiale: **coppi antichi** condizioni: **discrete**

Note: Non si sono rilevate tracce di infiltrazione di acqua meteorica, per quanto visibile dal terrazzo dell'ultimo piano, si sono notati scivolamenti di coppi del manto di copertura.

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **assente** rivestimento: **intonaco civile** condizioni: **buone**

Note: in alcune zone del pian terreno sono visibili ammaloramenti dell'intonaco esterno a causa di umidità di risalita presente nelle muraure laterizie.

Pavim. Esterna

materiale: **porfido** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **ottime**

Note: in alcune stanze è presente parquet in legno a doghe, pregevolmente lavorato.

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**

Note: ad ornamento dell'ingresso principale del palazzo storico è presente un pregevole portale esterno. Lateralmente al palazzo è presente ingresso carrabile protetto da portone in ferro apribile tramite automazione elettrica e dotato di portoncino pedonale.

Rivestimento

ubicazione: **bagno e parte della cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** condizioni: **ottime**

Note: gradini in marmo restaurato, parapetto in ferro lavorato e corrimano in legno.

#### Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabolica e rettilinea** condizioni: **non rilevate** conformità: **non si è reperita la certificazione**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non verificate** conformità: **non reperita**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **non rilevate** conformità: **presente autorizzazione comunale allo scarico**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Note: oltre ai termosifoni in ghisa, in certi vani sono presenti "termoaaredo" a parete in acciaio verniciato. La caldaia murale è posta nella taverna del piano terra.

**Varie:** il terrazzo del P.4°, con vista panoramica su tutti i lati, è pavimentato con piastre in c.a.v. colorato, contornato da parapetto in ringhiera metallica, ed è raggiungibile dal P.2° mediante scala a rampe che in prossimità del piano di calpestio del terrazzo è protetta dalla pioggia mediante un ingegnoso sistema di copertura semovente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzeria dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.2°	sup reale lorda	166,20	1,00	166,20
Taverna al P.T.	sup reale lorda	29,90	0,50	14,95
Soffitta P.3°	sup reale lorda	36,30	0,50	18,15
Ripostiglio P.3 con H=1.40	sup reale lorda	11,10	0,25	2,78
Scala esclusiva P.3-4	sup reale lorda	5,20	0,30	1,56
Terrazzo P.4°	sup reale lorda	35,40	0,40	14,16
		<b>284,10</b>		<b>217,80</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: 2 semestre 2023

Zona: Ferrara - Zona Centrale ENTRO LE MURA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1950

Valore di mercato max (€/mq): 2700

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Le parti comuni, tra cui androne di ingresso, vano scala, cortile interno, giardino, non vengono computate analiticamente, si tiene conto della loro incidenza proporzionale nell'assegnazione dei valori di mercato di ciascun lotto, così come viene considerato lo stato di occupazione dell'immobile, dovuto al contratto di locazione in corso di validità ed opponibile alla procedura.

**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: conoscenza personale acquisita nell'attività professionale.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 435.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.2°	166,20	€ 2.000,00	€ 332.400,00
Taverna al P.T.	14,95	€ 2.000,00	€ 29.900,00
Soffitta P.3°	18,15	€ 2.000,00	€ 36.300,00
Ripostiglio P.3 con H=1.40	2,78	€ 2.000,00	€ 5.560,00
Scala esclusiva P.3-4	1,56	€ 2.000,00	€ 3.120,00
Terrazzo P.4°	14,16	€ 2.000,00	€ 28.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 435.600,00
Valore corpo			€ 435.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 435.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 435.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appart. al P.2° con taverna al P.T. e terrazzo al P.4	Abitazione di tipo civile [A2]	217,80	€ 435.600,00	€ 435.600,00

**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% )	€ 65.340,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.660,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto (ARROTONDATO):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 366.000,00</b>
---	---------------------

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						
[REDACTED]						

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

## Lotto: 006 - Monocale al P.T.

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 - Monocale al P.T..

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ripagrande n. [REDACTED]

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

- [REDACTED],

proprietà per 1/2;

\* foglio 384, particella 523, subalterno 5, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], piano T, comune Ferrara, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita € 278,89 (ABITAZIONE)

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2008 [REDACTED] in atti dal 30/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO ([REDACTED]);

- VARIAZIONE del 19/05/1994 Pratica [REDACTED] in atti dal 07/02/2003 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO (n. [REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni del fabbricato tali per legge, uso e destinazione o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato, con particolare riferimento alle seguenti parti comuni così identificate catastalmente:

- corte e giardino comuni a tutti i subalterni del mapp.523 e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.12;

- corte laterale con ingresso carrabile da Via Ripagrande [REDACTED], comune a tutti i subalterni e distinta al Foglio 384, particella 523 sub.1.

Confini: l'appartamento confina con Via Ripagrande, cortile comune mapp.526 sub.1, mappale 523 sub.4, androne di ingresso comune mapp.523 sub.18.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

- Bene comune non censibile (CORTE E GIARDINO COMUNI)

\* foglio 384, particella 523, subalterno 12, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED], comune Ferrara

Derivante da:

- VARIAZIONE del 03/04/2013 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 03/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE ([REDACTED]);
- COSTITUZIONE del 20/05/1994 in atti dal 26/05/1994 ([REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di CORTE E GIARDINO COMUNI a tutti i subalterni del mappale 523.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- Bene comune non censibile (CORTE COMUNE)

\* foglio 384, particella 526, subalterno 1, indirizzo Via Ripagrande [REDACTED]/C, comune Ferrara

Derivante da:

- VARIAZIONE del 07/11/2019 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 08/11/2019 COSTITUZIONE DI BCNC ([REDACTED]).

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di CORTE COMUNE a tutti i subalterni del mappale 523.

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

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

zona centrale del centro storico all'interno delle Mura Estensi

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** centro storico con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da inquilino, con contratto di locazione stipulato in data 30/06/2023 per l'importo di euro 5.940,00 annuo, con pagamento a rata mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Ferrara il 14/07/2023 ai nn.006202-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/07/2027

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**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:*

Nessuna.

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 [REDACTED] MA-  
RIA; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
Importo ipoteca: € 3.600.000,00;

Importo capitale: € 1.800.000,00 ;

A rogito di notaio Giorgi Giuseppe in Cento (FE) in data 24/12/[REDACTED].

[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/12/[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 250.000,00 ;  
A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 13/11/[REDACTED]; Iscritto/trascritto  
a Ferrara in data 01/12/[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 400.000,00;  
Importo capitale: € 208.567,97 ;  
A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 14/04/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a  
Ferrara in data 22/04/[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
Importo ipoteca: € 838.380,37 ;  
A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 26/11/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a  
Ferrara in data 03/07/[REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;  
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 21/09/[REDACTED]  
iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/10/[REDACTED];

Si precisa che il **pignoramento ha colpito:**

- il [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativa alle parti comuni dell'edificio identificate al foglio 384 di Ferrara, mappale 523/12 (corte-giardino), mappale 526/1 (corte laterale), mappale 523/18 (androne di ingresso e vano scale);
- la [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà delle parti comuni sopra elencate, oltre alla quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'abitazione identificata catastalmente nel presente LOTTO.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Atto giudiziario a favore di [REDACTED];  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Sequestro Preventivo ;  
A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 29/04/[REDACTED] iscritto/trascritto a Ferrara in data 27/05/[REDACTED];

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: ///.**

**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:** non conosciute. Non risulta sia mai stato costituito il condominio, in quanto l'intero fabbricato risulta di proprietà di un'unica ditta intestata.

**Millesimi di proprietà:** Non risulta siano mai state calcolate le "Tabelle Millesimali", così come non risulta sia mai stato redatto un "Regolamento di Condominio".

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non rilevabili in fase di sopralluogo, altresì dall'accesso agli atti edilizi non si sono reperiti disegni esecutivi a fine lavori delle opere realizzate, sia strutturali che impiantistici. Esaminando lo stato dei luoghi, si ritiene che varie dotazioni impiantistiche siano da considerarsi "condominiali", come ad esempio l'impianto di fognatura e scarico, l'impianto di ricezione TV, l'impianto di luce scale e parti comuni esterne, eccetera.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe F con EPgl di kWh/mqanno 305,49.

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Si precisa che prima del rilascio del titolo edilizio di restauro conservativo avvenuto nell'anno 1990, venne stipulato "atto unilaterale d'obbligo edilizio" con atto notaio G.Chinarelli del 02-10-1990 trascritto a Ferrara in data 06-10-1990 ai nn.13868/8639 a favore di Comune di Ferrara, risulta comunque che i vincoli generati avevano una durata pari a 25 anni, quindi risultano scaduti nell'anno 2015.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED],  
proprietà per 1/2;

- [REDACTED],  
proprietà per 1/2;

dal 16/06/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giancarlo Chinarelli, in data 16/06/[REDACTED]  
[REDACTED]; registrato a Ferrara, in data 05/07/[REDACTED]; trascritto a Ferrara, in  
data 06/07/[REDACTED]

Note: all'epoca dell'acquisto l'intero fabbricato era suddiviso in 3 unità immobiliari, il tutto identificato al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 384, mappale 523 subalterni 1-2-3, con pertinente area cortiliva di cui al mappale 526 "intero".

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruzione - Restauro Conservativo  
Per lavori: Restauro conservativo di edificio a destinazione residenziale  
Presentazione in data 15/11/1989 al n. [REDACTED]  
Rilascio in data 22/10/1990 al n. [REDACTED]  
Abitabilità/agibilità in data 21/12/1994 al [REDACTED]

Numero pratica: Permesso di costruzione per ultimazione lavori e Variante  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: ultimazione dei lavori di cui all'autorizzazione [REDACTED], con VARIANTE e aumento di unità abitative  
Presentazione in data 04/06/1993 al n. di prot.  
Rilascio in data 21/01/1994 al n. [REDACTED]

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**Note sulla conformità:///**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Monocale al P.T.**

Monocale al piano terra di edificio condominiale composto in totale di n.7 abitazioni, sito in Via Ripagrande [REDACTED]

Il fabbricato si identifica in un palazzo storico denominato "casa Braghini-Nagliati", ottimamente restaurato nel 1990, costituito da un corpo principale affacciato su Via Ripagrande e da due "ali" laterali che determinano una sarta di corte interna di fatto unita con il giardino retrostante e con area cortiliva di forma allungata posta sul lato sinistro del edificio e dotata di accesso carrabile dalla Via Ripagrande [REDACTED]. L'accesso principale (pedonale) di cui al [REDACTED] di Via Ripagrande, è posto sull'androne di ingresso unito alla loggia comunicante con la corte interna che dà continuità all'adiacente il giardino, nell'ala sinistra è collocato lo scalone, con struttura a rampe parallele in lastroni di marmo, che conduce ai piani superiori. Al piano terra sono presenti n.3 abitazioni, una accessibile dall'androne di ingresso comune, le altre due con accesso dal cortile comune laterale accessibile dal carrabile di Via [REDACTED]; sempre dal vano scala principale si accede alle due abitazioni poste al piano primo ed alle altre due abitazioni poste al piano secondo.

Completano il fabbricato, come già accennato, una corte interna, accessibile anche dall'ingresso carrabile, completamente pavimentata in blocchetti di porfido, un ampio giardino con fontana centrale, lampioni, abbellito da bordature e cespugli, il tutto recintato da muro di cinta in muratura "a vista".

In merito alla corte interna, precisamente nella zona adiacente il confine sud-est, è presente una sorta di autorimessa, realizzata tramite copertura con coppi e pannelli plastici traslucidi sorretti da travi in legno lamellare semplicemente appoggiate alle murature legittimate. Tale manufatto è da considerarsi abuso edilizio non sanabile, per cui è necessario rimuovere la copertura ed il portone metallico, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi legittimati, riannettendo anche questa superficie alla corte interna comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato; dalle informazioni raccolte, attualmente questa "autorimessa" viene utilizzata in via esclusiva dall'inquilino dell'appartamento di cui al LOTTO 4 (subalterno 17), per cui si ritiene opportuno detrarre i costi delle demolizioni dal valore che viene assegnato al medesimo LOTTO 4.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio nel suo complesso è buono, considerando l'ottimo restauro integrale terminato nell'anno 1994, sono ormai visibili alcuni difetti delle opere di finitura, tra cui "sfarinamenti" delle tinteggiature esterne in alcune zone, ammaloramento di intonaci dovuto all'umidità di risalita in alcune zone delle murature del piano terra, scivolamento di coppi nelle falde di copertura, tutte problematiche giustificate dalla vetustà trentennale.

Il monocale oggetto del presente LOTTO 6, graficamente rappresentato nella pianta dimostrativa allegata, è posto al piano terra ed è così composto: monocale con superficie utile di mq. 38 circa, oltre al bagno raggiungibile tramite quattro gradini posti nel piccolo antibagno.

Lo stato di conservazione dell'abitazione, in rapporto all'epoca del restauro integrale, è da considerarsi buona.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Solai

tipologia: **legno** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.</p>
Travi	<p>materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tende "alla Ferrarese"</b> condizioni: <b>discrete</b>                  Note: le finestre del piano terra sono dotate di inferriate metalliche.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>coppi antichi</b> condizioni: <b>discrete</b>                  Note: Non si sono rilevate tracce di infiltrazione di acqua meteorica, per quanto visibile dal terrazzo dell'ultimo piano, si sono notati scivolamenti di coppi del manto di copertura.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: in alcune zone del pian terreno sono visibili ammaloramenti dell'intonaco esterno a causa di umidità di risalita presente nelle muraure laterizie.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno e parte della cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	<p>tipologia: <b>parabolica e rettilinea</b> condizioni: <b>non rilevate</b> conformità: <b>non si è reperita la certificazione</b></p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non reperita</b></p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevate</b> conformità: <b>presente autorizzazione comunale allo scarico</b>                  Note: si precisa che questa unità immobiliare è dotata di impianto di triturazione con pompa di sollevamento delle acque di scarico, probabilmente per risolvere problemi di scarico dovuti al fatto che il pavimento del bagno è ad un livello più basso rispetto al piano terra.</p>

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Note: la caldaia murale a camera aperta è posta nel vano monolocale.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Monolocale P.T.	sup reale lorda	53,20	1,00	53,20
		<b>53,20</b>		<b>53,20</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: 2 semestre 2023

Zona: Ferrara - Zona Centrale ENTRO LE MURA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1950

Valore di mercato max (€/mq): 2700

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali

equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Le parti comuni, tra cui androne di ingresso, vano scala, cortile interno, giardino, non vengono computate analiticamente, si tiene conto della loro incidenza proporzionale nell'assegnazione dei valori di mercato di ciascun lotto, così come viene considerato lo stato di occupazione dell'immobile, dovuto al contratto di locazione in corso di validità ed opponibile alla procedura.

## 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: conoscenza personale acquisita nell'attività professionale.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Monocale al P.T.. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Monocale P.T.	53,20	€ 2.100,00	€ 111.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.720,00
Valore corpo			€ 111.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.720,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Monocale al P.T.	Abitazione di tipo civile [A2]	53,20	€ 111.720,00	€ 111.720,00

## 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%) € 16.758,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto (ARROTONDATO):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 95.000,00

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]							
[REDACTED]							

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni in **Mirabello (FE)**  
Località/Frazione **Mirabello**  
Corso Italia [REDACTED]

### **Lotto: 008 - Villa con giardino**

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 - Villa con giardino.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Mirabello, Corso Italia [REDACTED]**

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

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Intestazione:

- [REDACTED],  
proprietà per 1/1;

\* foglio 13, particella 98, subalterno 2, indirizzo Corso Italia n.542, piano T-1°, comune Terre del Reno - Sez. Mirabello, categoria A/7, classe 2, consistenza 12, rendita € 1.611,35 (ABITAZIONE)

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 [REDACTED] proveniente dal comune di Mirabello [REDACTED] 5; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello [REDACTED];

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/04/2014 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ([REDACTED]);

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; - VARIAZIONE del 11/03/1982 in atti dal 28/10/1992 CLS ([REDACTED])

- COSTITUZIONE del 11/03/1982 in atti dal 30/06/1987.

Confini: l'abitazione confina con garage mapp.98 sub.1 e con area scoperta su 3 lati;

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

Intestazione:

- [REDACTED],  
proprietà per 1/1;

\* foglio 13, particella 98, subalterno 1, indirizzo Corso Italia n.542, piano T, comune Terre del Reno - Sez. Mirabello, categoria C/6, classe 2, consistenza 37, rendita € 135,67 (GARAGE)

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 N. [REDACTED] proveniente dal comune di Mirabello [REDACTED]; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A. ([REDACTED]);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/04/2014 Pratica [REDACTED] in atti dal 18/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ([REDACTED]);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 11/03/1982 in atti dal 28/10/1992 [REDACTED]); - COSTITUZIONE del 11/03/1982 in atti dal 30/06/1987.

Confini: il garage confina con abitazione mapp.98 sub.2 su 2 lati e con area scoperta su 2 lati.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui,

\* foglio 13, particella 98, comune Terre del Reno - Sez. Mirabello, categoria ENTE URBANO, consistenza 2900 mq. (INTERA PARTICELLA COMPRENSIVA DI AREA SEDIME EDIFICIO)

Derivante da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 01/04/2019 LEGGE REGIONALE DEL 19/12/2016 [REDACTED] proveniente dal comune di [REDACTED]; trasferito al comune di Terre Del Reno sezione Mirabello M381A [REDACTED]);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/12/1979 in atti dal 20/05/1983 ([REDACTED]);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/09/1977 in atti dal 18/12/1978 ([REDACTED]);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/05/1977 in atti dal 18/12/1978 (n. [REDACTED]);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/05/1973 in atti dal 10/09/1973 ([REDACTED]); - Impianto meccanografico del 19/07/1971.

Confini: l'intero mappale su cui insiste l'edificio confina con Corso Italia, mappale 58 e mappale 94 su due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale dell'abitazione presenta alcune difformità dallo stato rilevato, ad esempio non sono indicate, alcune finestre, una porta interna, un terrazzo al piano mansarda, eccetera, il tutto ben evidenziato nelle planimetrie allegate con la comparazione dello stato rilevato con lo stato legittimato dai titoli edilizi rilasciati. Inoltre non è rappresentata l'area scoperta pertinenziale, che comprende giardino ed area cortiliva.

Regolarizzabili mediante: Pratica di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati

Onerari e spese per redazione di pratica catastale di variazione, comprensiva di ripresentazione di una planimetria ed elaborato planimetrico, compresi diritti catastali, IVA e contributi cassa previdenziale: € 1.300,00

Oneri Totali: **€ 1.300,00**

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

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

zona semicentrale della frazione di Mirabello, comune Terre del Reno.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** artigianale 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

- Servitù a favore di [REDACTED];  
Derivante da: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO ;  
A rogito di notaio Alberto Magnani in data 23/03/2007 ai [REDACTED]  
iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/04/[REDACTED];

SERVITU' DI USO PUBBLICO "I SIGNORI [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] HANNO COSTITUITO A TITOLO  
GRATUITO A FAVORE DEL [REDACTED] IL QUALE HA ACCETTATO, UNA  
SERVITU' AVENTE PER CONTENUTO LA REALIZZAZIONE DEL PERCORSO CICLO-TURI-  
STICODAL PO AL RENO. IL LUOGO DI ESERCIZIO DELLA SERVITU' IN OGGETTO APPARE  
ESATTAMENTE INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA AL TI-  
TOLO CHE SI PRODUCE SOTTO LA LETTERA "D". LA SERVITU' E' STATA COSTITUITA AD  
USO PUBBLICO, PERTANTO CHIUNQUE POTRA' AVVALERSI DEL PERCORSO CICLO-TU-  
RISTICO ATTRAVERSO LA STRISCIA DI TERRENO ASSOGGETTATA A SERVITU' CHE E' RI-  
MASTA DI PROPRIETA' DEI COSTITUENTI. LA SERVITU' IN OGGETTO E' STATA COSTI-  
TUITA UNICAMENTE PER IL PASSAGGIO DI PEDONI O DI VELOCIPEDI COME DEFINITI  
DALL'ART. 50 DEL D.LGS. 30.4.1992 N. 285 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI".

##### 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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
 Importo ipoteca: € 250.000,00 ;  
 A rogito di TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 13/11/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 01/12/[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 400.000,00;  
 Importo capitale: € 208.567,97 ;  
 A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 14/04/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 22/04/[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED];  
 Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;  
 Importo ipoteca: € 838.380,37;  
 Importo capitale: € 800.000,00 ;  
 A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 26/11/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 03/07/[REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED];  
 Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;  
 Importo ipoteca: € 3.600.000,00;  
 Importo capitale: € 1.800.000,00 ;  
 A rogito di notaio Giorgi Giuseppe in Cento (FE) in data 21/05/[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/05/[REDACTED]

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED];  
 Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili ;  
 A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 21/09/[REDACTED];  
 iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/10/[REDACTED];

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.



**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza di Certificato di Abitabilità a chiusura dei lavori per Variante Prospettica del 1996, con la quale si è realizzato un terrazzo "incassato" nella falda di copertura. Nella Concessione Edilizia [REDACTED], con la quale sono stati autorizzati i lavori, era espressamente descritta la necessità di richiedere il certificato di abitabilità entro e non oltre 36 mesi dalla data di inizio lavori.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Segnalazione Certificata Conformità Edilizia e Agibilità  
 Onorario per redazione di pratica di SCCEA, oltre ad oneri per eventuali Dichiarazioni di Rispondenza Impianti ai sensi del D.M.37/2008, compresi diritti comunali, IVA, contributi Cassa Previdenziale professionale: € 2.600,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: esternamente all'edificio, addossato alla parete posta ad ovest, è presente un manufatto realizzato con materiali misti, tra cui legno, lamiera, guaine bituminose, eccetera, avente funzione di ripostiglio/magazzino esterno.

Regolarizzabili mediante: NON SANABILE - DA DEMOLIRE

Descrizione delle opere da sanare: Si ritiene che se anche vi fosse la possibilità di sanatoria edilizia in rispetto delle norme urbanistiche vigenti, non sarebbe possibile accertarne il rispetto della "norma sismica", inoltre, l'eventuale costo di regolarizzazione sarebbe ben superiore al valore immobiliare del manufatto in questione.

Oneri per demolizione e rimozione del manufatto, compresi trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, previa cernita delle diverse tipologie, ed oneri di discarica, comprese prove di laboratorio per certificazione dei rifiuti speciali (guaine bituminose, ecc.): € 2.440,00

Oneri Totali: **€ 2.440,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Si allegano alla perizia piante dimostrative dello stato legittimato dai titoli edilizi rilasciati, piante dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, oltre a piante che rappresentano la comparazione delle precedenti con evidenziazione delle difformità accertate, che si ritiene possano essere considerate "TOLLERANZE" ai sensi dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004, quindi da non inquadrare come abusi edilizi.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione in villini [A7]**

**Note sulla conformità:///**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - Villa con giardino**

Piena proprietà di villa unifamiliare di notevoli dimensioni e pregevole fattura, con vasto giardino interamente recintato, il tutto posto fronte-strada a Corso Italia, in frazione Mirabello del comune di Terre del Reno.

L'edificio è sviluppato su 3 piani sfalsati collegati da scale interne, al piano terra vi sono tavernette, una cucinetta, vani accessori di servizio quali lavanderia, bagno, cantina, ed altro, è possibile accedere direttamente dall'area cortiliva esterna mediante un vano ingresso prossimo ad una loggia esterna, sempre al piano terra è presente un ampio garage ed il vano centrale termica.

Al piano rialzato, accessibile dall'esterno tramite doppio ingresso protetto da ampio portico che protegge due lati dell'edificio, sono presenti i vani propriamente abitabili, tra cui cucina-tinello, pranzo, vasto soggiorno, studio, due bagni, vari disimpegni e tre camere da letto.

Al piano mansarda, sono presenti due ampie camere, un bagno, ripostigli, un ballatoio con vista sul soggiorno sottostante ed un terrazzo.

Si precisa fin d'ora che il piano terra ed il piano mansarda presentano impianti e grado di finitura del tutto simili a quelli riscontrabili nell'abitazione vera e propria sviluppata al piano rialzato.

La corte che circonda l'edificio, completamente recintata e comunicante con un ampio passaggio comune prossimo al Corso Italia, è accessibile mediante un accesso pedonale ed uno carrabile protetto da cancello ad apertura automatizzata, è destinata in parte a giardino, ove sono collocate numerose piante anche di medio ed alto fusto, in parte a percorsi pedonali e carrabili pavimentati principalmente con lastre in porfido, di notevole impatto estetico il vasto portico che cinge due interi lati dell'edificio e che è collegato con i camminamenti esterni sempre lastricati in porfido.

Lo stato di manutenzione generale dell'edificio nel suo complesso è buono, considerando che l'edificio è stato costruito oltre 40 fa, per cui sono ormai visibili alcuni difetti delle opere di finitura, soprattutto al piano terra dove alcuni vani sono da intendersi seminterrati, in ragione della conformazione altimetrica del giardino che dal piano rialzato degrada fino al pian terreno.

Sostanzialmente sono visibili difetti alle opere di finitura, tra cui "sfarinamenti" delle tinteggiature, ammalarimento di intonaci dovuto all'umidità di risalita ed al contatto delle murature con il terreno esterno, segni derivanti da infiltrazioni di acqua meteorica dalle strutture sovrastanti ed in ultimo sono visibili problematiche dovute al probabile allagamento di alcuni vani di servizio durante eventi temporaleschi particolarmente intensi.

Preme altresì precisare che l'impianto di riscaldamento, a detta dei proprietari, non è più funzionante, tant'è che in alcuni locali sono state installate delle pompe di calore con split interni per assolvere alla funzione di climatizzazione invernale ed estiva; chiaramente in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare le cause del non funzionamento dell'impianto, che dovrà essere revisionato o sostituito.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.

Solai

tipologia: **solaio in latero-cemento** condizioni: **buone**

Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche. Sono presenti estese porzioni di solaio in c.a. a vista, come ad esempio tutte le cornici della copertura.

Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.</p>
Travi	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: valutazione visiva da sopralluogo, non si sono eseguite indagini specifiche.</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b>                  materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>discrete</b></p>
Manto di copertura	<p>materiale: <b>tegole in cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>                  Note: Non si sono rilevate tracce di infiltrazione di acqua meteorica.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: <b>muratura in laterizio</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco civile</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: in alcune zone del pian terreno sono visibili ammaloramenti dell'intonaco esterno a causa di umidità di risalita.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>discreto</b></p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                  Note: la tipologia di pavimentazione esistente è variegata, in alcuni vani è presente parquet in legno a doghe, in altri pavimento in piastrelle di cotto, eccetera.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagno e parte della cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Scale	<p>posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b></p>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non verificate</b> conformità: <b>non reperita</b></p>
Fognatura	<p>tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>non verificato</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevate</b> conformità: <b>non rilevata</b></p>
Idrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>non rilevato</b> conformità: <b>non reperita</b></p>

Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **non rilevato** conformità: **non reperita**

Note: come già accennato, l'impianto di riscaldamento è da considerarsi non funzionante, il generatore di calore, di notevole potenza, è collocato per legge nel vano centrale termica.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono compilate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.R.	sup reale lorda	282,50	1,00	282,50
P.T. tavernette e pertinenze	sup reale lorda	214,50	0,60	128,70
P.Mansarda	sup reale lorda	135,50	0,60	81,30
Garage + C.T.	sup reale lorda	53,25	0,50	26,63
Cantina P.T.	sup reale lorda	17,10	0,30	5,13
Loggia P.T.	sup reale lorda	28,30	0,25	7,08
Terrazzo P.Mansarda	sup reale lorda	10,80	0,25	2,70
Portico P.R.	sup reale lorda	168,80	0,25	42,20
		<b>910,75</b>		<b>576,23</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale/MIRABELLO - CENTRO DELL'ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1150

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

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali

equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'incidenza di comproprietà indivise sugli enti comuni, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente eventuali oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura.

La stima viene effettuata "a corpo" e non "a misura", le superfici calcolate sono da ritenersi indicative della consistenza dell'immobile.

Le aree scoperte di proprietà, cortile, giardino, eccetera, non vengono computate analiticamente, si tiene conto della loro incidenza proporzionale nell'assegnazione del valore di mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Terre del Reno;

Altre fonti di informazione: conoscenza personale acquisita nell'attività professionale.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Villa con giardino. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 633.864,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.R.	282,50	€ 1.100,00	€ 310.750,00
P.T. tavernette e pertinenze	128,70	€ 1.100,00	€ 141.570,00
P.Mansarda	81,30	€ 1.100,00	€ 89.430,00
Garage + C.T.	26,63	€ 1.100,00	€ 29.293,00
Cantina P.T.	5,13	€ 1.100,00	€ 5.643,00
Loggia P.T.	7,08	€ 1.100,00	€ 7.788,00
Terrazzo P.Mansarda	2,70	€ 1.100,00	€ 2.970,00
Portico P.R.	42,20	€ 1.100,00	€ 46.420,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 633.864,00
Valore corpo			€ 633.864,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 633.864,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 633.864,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villa con	Abitazione in	576,23	€ 633.864,00	€ 633.864,00

giardino	villini [A7]			
----------	--------------	--	--	--

**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% ) € 95.079,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.340,00

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 (**ARROTONDATO**): € 532.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Data generazione:  
15-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Pedriali**