

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024 ore 10:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Luca Lazzari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,
10, 11

Esperto alla stima: Geom. Valerio Zanardi
Codice fiscale: ZNRVLR74S24D548N
Studio in: Via Bova 47 - 44124 Ferrara
Telefono:
Email: info@zanardivalerio.it
Pec: valerio.zanardi@geopec.it

Lotto: 5

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 25, indirizzo via delle volte [REDACTED], interno 5, piano 2, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie 83, rendita € 495.80

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Lotto: 6

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 26, indirizzo via delle volte [REDACTED], interno 6, piano 2, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 2.5, superficie 49, rendita € 309.57

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Lotto: 7

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 29, indirizzo via delle volte [REDACTED], interno 7, piano 3, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 3, superficie 77, rendita € 371.85

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Lotto: 8

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 28, indirizzo via delle volte [REDACTED], interno 8, piano 3, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie 92, rendita € 495.80

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Lotto: 9

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 27, indirizzo via delle volte [REDACTED], interno 9, piano 3, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie 60, rendita € 495.80

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune

Ferrara, categoria bene comune non censibile

Lotto: 10

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

████████████████████, foglio 385, particella 556, subalterno 32, indirizzo via Carlo Mayr ██████████, piano T, comune Ferrara, categoria C/1, classe 19, consistenza 53, superficie 64, rendita € 2824.81

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Lotto: 11

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

████████████████████, foglio 385, particella 556, subalterno 31, indirizzo via delle volte ██████████, piano T, comune Ferrara, categoria C/2, classe 9, consistenza 13, superficie 16, rendita € 36.93

foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 26, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

2. Stato di possesso

Bene: Via Carlo Mayr ██████ - Via delle Volte ██████ - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 2

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 3

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 4

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 5

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 6

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 7

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 8

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 9

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 10

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 11

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carlo Mayr ● - Via delle Volte ●● - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 1

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 2

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 3

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 4

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 5

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 6

Lotto: 7

Corpo: A

Lotto: 8

Corpo: A

Lotto: 9

Corpo: A

Lotto: 10

Corpo: A

Lotto: 11

Corpo: A

5. Comproprietari

Beni: Via Carlo Mayr ● - Via delle Volte ● - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 5

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 6

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 7

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 8

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 9

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 10

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 11

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Carlo Mayr ● - Via delle Volte ● - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 2

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 3

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 4

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 5

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 6

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 7

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 8

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 9

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 10

Corpo: A
Misure Penali: NO

Lotto: 11

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carlo Mayr ● - Via delle Volte ●●● - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 1

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 3

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 5

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 6

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 7

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 8

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 9

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 10

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 11

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Carlo Mayr ● - Via delle Volte ● - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 86.000,00

Lotto: 2

Valore complessivo intero: 108.000,00

Lotto: 3

Valore complessivo intero: 64.000,00

Lotto: 4

Valore complessivo intero: 66.000,00

Lotto: 5

Valore complessivo intero: 110.000,00

Lotto: 6

Valore complessivo intero: 60.000,00

Lotto: 7

Valore complessivo intero: 82.000,00

Lotto: 8

Valore complessivo intero: 110.000,00

Lotto: 9

Valore complessivo intero: 76.000,00

Lotto: 10

Valore complessivo intero: 80.000,00

Lotto: 11

Valore complessivo intero: 13.500,00

Beni in Ferrara (FE)
Località/Frazione
Via Carlo Mayr ● - Via delle Volte ●

Lotto: 1 Via delle Volte ●

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte 26 interno 1

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ●, foglio 385, particella 556, subalterno 23, indirizzo via delle volte ● interno 1, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 69, rendita € 433,82

Derivante da: VARIAZIONE del 17/08/2024 Pratica n. FE0062122 in atti dal 19/08/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 62122.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, ragioni BI.TRE, salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte ● piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

Confini: Ragioni via delle volte e ragioni BI.TRE srl.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nu-

cetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED] [REDACTED] atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore di [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale

messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla Azienda ospedaliera universitaria arcispedale S. Anna. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●

Numero pratica: 35047/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e parte ●

Numero pratica: 7364/98

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione delle DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nel vano principale e rappresentazione dei vani, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, il vano principale eccede dal rapporto 1/16 tra superficie in pianta e superficie finestrata, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi

per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente. Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. ● e identificato con interno 1, catalogato come alloggio 3, posto al piano primo con finestre su via C. Mayr.

Internamente è composto da ingresso, vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno con gradini per raggiungere camera da letto e bagno cieco posti a quota inferiore.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, scala interna in marmo, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta e a scomparsa per il bagno, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno. Impianti autonomi, con vani

contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente caldaia murale Ferroli con radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, non presente foro per ventilazione permanente, presente predisposizione climatizzatore nel vano principale, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario. Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: [REDACTED]

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	68,00	€ 1.600,00	€ 108.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.800,00
Valore corpo			€ 108.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	68,00	€ 108.800,00	€ 108.800,00

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%) € 16.320,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 86.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 2 Via delle Volte ● interno ●

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte ● interno ●

Quota e tipologia del diritto

●

●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

● foglio 385, particella 556, subalterno 22, indirizzo via delle volte ●, interno 2, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5, superficie 87, rendita € 557.77

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/08/2024 Pratica n. FE0060405 in atti dal 14/08/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 60405.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, ●, salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte ●, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

●

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni

contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore di [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantis-

tiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla Azienda ospedaliera universitaria arcispedale S.Anna. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

[REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr [REDACTED]

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. [REDACTED]

Numero pratica: 35047/91

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. [REDACTED] e parte [REDACTED]

Numero pratica: 7364/98

[REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione delle DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità, mancano i rapporti aeroilluminanti per il vano principale.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali, e pratica per creare parete interna

sanatoria: € 6.000,00

pratica parete e parete: € 4.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nel vano principale e rappresentazione dei vani, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, il vano principale eccede dal rapporto 1/16 tra superficie in pianta e superficie finestrata, inoltre non è presente una parete, probabilmente bassa, non indicata in sezione, che creava il vano cottura, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99, ritengo che per il vano principale, sia da creare una porzione di stanza cieca, nei pressi del bagno, per creare ripostiglio, della superficie sino al raggiungimento del sedicesimo del vano principale, del cui costo se ne tiene conto nella presente.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente. Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte ●●●●● e identificato con interno ●●●●● catalogato come alloggio 2, posto al piano primo con finestre su via C. Mayr e su via delle volte.

Internamente è composto da ingresso, disimpegno, bagno cieco, vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta e a scomparsa per il bagno, finestre

in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno solo su via C. Mayr. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente caldaia murale Ferroli con radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, non presente foro per ventilazione permanente, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore, di cui non si conosce se funzionante, presente videocitofono. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Gli infissi in legno sono da manutentare.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario. Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 interno 2;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	87,00	1,00	87,00
		87,00		87,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 139.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,00	€ 1.600,00	€ 139.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.200,00
Valore corpo			€ 139.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	87,00	€ 139.200,00	€ 139.200,00

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%) € 20.880,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 108.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore di [REDACTED] atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06
[REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07
[REDACTED]

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione delle DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze e rappresentazione dei vani, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, in generale non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente. Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare

azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. ●●● e identificato con ●●●●●●●●●● catalogato come alloggio 1, posto al piano primo con finestre su via delle volte e piccolo terrazzo su cortiletto interno.

Internamente è composto da ingresso, disimpegno, bagno cieco, vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto e piccolo terrazzino su pozzo luce interno.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente alloggiamento con contenitore caldaia e sportello Ferroli, che non è stato possibile aprire per verificare le condizioni della caldaia, presenti radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, non presente foro per ventilazione permanente, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore, di cui non si conosce se funzionante, presente videocitofono. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe e cavillature negli intonaci e segni di umidità, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario, compreso verifica e ripristino muratura in alcuni punti.

Il terrazzino è il carter esterno a protezione della caldaia è molto sporco da escrementi di uccelli, gli infissi in legno sono da manutentare e in alcuni punti da riparare. Mancano dissuasori alle finestre.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **56,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: [REDACTED];

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del

	presente lotto.
--	-----------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
terrazzino	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
		56,00		51,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	50,00	€ 1.600,00	€ 80.000,00
terrazzino	1,80	€ 1.600,00	€ 2.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.880,00
Valore corpo			€ 82.880,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.880,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.880,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	51,80	€ 82.880,00	€ 82.880,00

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%) € 12.432,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 64.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 4 Via delle Volte ● interno ●

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte ● interno ●

Quota e tipologia del diritto

●
●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

●, foglio 385, particella 556, subalterno 10, indirizzo via delle volte ●, ●, piano 2, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 3, superficie 52, rendita € 371.85

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/08/2024 Pratica n. FE0060405 in atti dal 14/08/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 60405.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, ●, salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

● foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte ●, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

●

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore di CREDITO s.p.a. di Torino, atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti

ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai millesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla Azienda ospedaliera universitaria arcispedale S. Anna. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●.

Numero pratica: 35047/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e parte ●

Numero pratica: 7364/98

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione della DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nei vani principali e rappresentazione dei vani, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente. Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai

subaltern 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. ● e identificato con interno ● catalogato come alloggio 4, posto al piano secondo con finestre su via C. Mayr e su pozzo luce interno.

Internamente è composto da ingresso, vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno cieco.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta e a scomparsa per la camera da letto, la porta del bagno è smontata e depositata nella camera da letto, non si conosce se l'apertura nel bagno è corretta, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente caldaia murale Ferroli con radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto

elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, non presente foro per ventilazione permanente, presente predisposizione climatizzatore nei vani principali, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario. Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare.

1. Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale: 01327710057

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ● interno ●

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani

principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
		53,00		53,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	53,00	€ 1.600,00	€ 84.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.800,00
Valore corpo			€ 84.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	53,00	€ 84.800,00	€ 84.800,00

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%) € 12.720,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 66.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 5 Via delle Volte ● interno ●

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte ● interno ●

Quota e tipologia del diritto

●

●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

● foglio 385, particella 556, subalterno 25, indirizzo via delle volte ●, interno ● piano 2, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie 83, rendita € 495.80

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/08/2024 Pratica n. FE0060405 in atti dal 14/08/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 60405.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, ●, salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte ●, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

●

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di risparmio di Asti s.p.a. contro BI.TRE S.R.L.; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti

ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai millesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla Azienda ospedaliera universitaria arcispedale S.Anna. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●

Numero pratica: 35047/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e parte ●

Numero pratica: 7364/98

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione della DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nei vani principali e rappresentazione dei vani, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente. Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare

azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le alter due unità di cui ai subaltern 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. 6 e identificato con interno catalogato come alloggio 7, posto al piano secondo con finestre su via C. Mayr.

Internamente è composto da ampio ingresso, vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno cieco.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta e a scomparsa per il bagno, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno, mancano i dissuasori alle finestre. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente caldaia murale Ferroli con radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, non presente foro per ventilazione permanente, presente predisposizione climatizzatore nei vani principali, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario. Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ● interno●

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n.●e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani

principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie

web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	85,00	€ 1.600,00	€ 136.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.000,00
Valore corpo			€ 136.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	85,00	€ 136.000,00	€ 136.000,00

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%) € 20.400,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 110.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 6 Via delle Volte ● interno ●

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte ● interno ●

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

_____, foglio 385, particella 556, subalterno 26, indirizzo via delle volte ●, interno● piano 2, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 2.5, superficie 49, rendita € 309.57

Derivante da: VARIAZIONE del 19/08/2024 Pratica n. FE0062223 in atti dal 19/08/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 62223.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, _____ salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte ●, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni

contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantis-

tiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

●. In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla Azienda ospedaliera universitaria arcispedale S.Anna. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●.

Numero pratica: 35047/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e parte ●.

Numero pratica: 7364/98

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione delle DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nei vani principali e rappresentazione dei vani, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente.

Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. 1 e identificato con interno catalogato come alloggio 5, posto al piano secondo con finestre su via delle Volte e terrazzino so pozzo luce interno.

Internamente è composto da ingresso, vano soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno cieco, piccolo terrazzino su pozzo luce interno.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno, mancano i dissuasori alle finestre. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da

parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente vano caldaia murale esterno con sportello Ferroli, il quale non è stato possibile aprirlo, internamente presenti radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, presente predisposizione climatizzatore, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificare il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfianti in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità, e crepe e ampie fessurazioni in alcuni controsoffitti, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare, e lo scuro esterno verso il terrazzino è gravemente danneggiato da sostituire.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo

	all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
--	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	48,00	1,00	48,00
terrazzino	superf. esterna lorda	2,00	0,30	0,60
		50,00		48,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	48,00	€ 1.600,00	€ 76.800,00
terrazzino	0,60	€ 1.600,00	€ 960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.760,00
Valore corpo			€ 77.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	48,60	€ 77.760,00	€ 77.760,00

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%) € 11.664,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 60.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Caratteristiche zone limitrofe: //
Importanti centri limitrofi: //
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il

20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED], Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si

conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla Azienda ospedaliera universitaria arcispedale S.Anna. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

_____ . Tipo pratica: Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●.

Numero pratica: 35047/91

_____ . Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e parte ●.

Numero pratica: 7364/98

_____ .

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione della DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nei vani principali e sotto al soppalco che dovrebbe essere 2.70 in realtà è 2.60 e non era presente originariamente, diversa rappresentazione dei vani, della scala di accesso al soppalco e lo stesso appare più grande, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici, ad eccezione del soppalco che non era presente. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99, ed eventuale modifica dell'altezza del soppalco a proprio totale carico sia burocratico che economico.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune

(prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi

per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente. Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. ● e identificato con interno ● catalogato come alloggio 6, posto al piano terzo e quarto (soppalco) con finestre su via Carlo Mayr e pozzo luce interno.

Internamente è composto da ingresso, vano soggiorno con angolo cottura e sovrastante soppalco, camera da letto e bagno cieco, soppalco a uso sgombero accessibile da vano scala leggera e balaustra di protezione verso vano principale inferiore.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta, e a scomparsa, finestre in legno e

doppi vetri con persiane esterne in legno. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva. Internamente è presente caldaia murale Ferroli, e radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, presente predisposizione climatizzatore, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono, manca foro permanente per ventilazione. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità, crepe e fessurazioni in alcuni controsoffitti, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **76,00**

E' posto al piano: terzo e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: ● interno ●

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. ● e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
soppalco	superf. esterna lorda	23,00	0,50	11,50
		76,00		64,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	53,00	€ 1.600,00	€ 84.800,00
soppalco	11,50	€ 1.600,00	€ 18.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.200,00
Valore corpo			€ 103.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	64,50	€ 103.200,00	€ 103.200,00

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%) € 15.480,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 82.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 8 Via delle Volte [REDACTED]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 28, indirizzo via delle volte [REDACTED], piano 3, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie 92, rendita € 495.80

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/08/2024 Pratica n. FE0060405 in atti dal 14/08/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 60405.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, [REDACTED], salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte [REDACTED], piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

Confini: Ragioni via delle volte e [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //
Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nuccetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore [REDACTED] atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di VERSILIA SPV S.R.L. contro BI.TRE S.R.L.; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù

reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla [REDACTED]

[REDACTED]. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●.

Numero pratica: 35047/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e parte ●.

Numero pratica: 7364/98

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione della DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € **6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nei vani principali, diversa rappresentazione dei vani e dell'ingresso, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici, ad eccezione del soppalco che non era presente. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99. I rapporti aeroilluminanti dei vani principali non raggiungono il 16, non verificabile la situazione originaria per gli errori presenti.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modi-

fiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente, ogni onere e costo a totale carico dell'aggiudicatario.

Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. 26 e identificato con interno 8, catalogato come alloggio 9, posto al piano terzo e quarto (soppalco) con finestre su via Carlo Mayr e finestra soppalco perso copertura a quota inferiore.

Internamente è composto da ingresso, vano soggiorno con angolo cottura e sovrastante soppalco, disimpegno, camera da letto e bagno cieco, soppalco a uso sgombero accessibile da vano scala leggera e balaustra di protezione verso vano principale inferiore.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e recentemente l'appartamento del presente lotto è stato occupato abusivamente da ignoti, che hanno lasciato sporcizia, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con

una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta, e a scomparsa, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva. Internamente è presente caldaia murale Ferroli, e radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, presente predisposizione climatizzatore, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono, manca foro permanente per ventilazione. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità e muffe, crepe e fessurazioni in alcuni controsoffitti, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario, compreso sanificazione generale.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare e alcuni danneggiati in modo grave, probabilmente da sostituire, mancano i dissuasori alle finestre.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: terzo e soppalco

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 interno 8;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	77,00	1,00	77,00
soppalco	superf. esterna lorda	17,00	0,50	8,50
		94,00		85,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	77,00	€ 1.600,00	€ 123.200,00
soppalco	8,50	€ 1.600,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.800,00
Valore corpo			€ 136.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	85,50	€ 136.800,00	€ 136.800,00

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%) € 20.520,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 110.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 9 Via delle Volte [REDACTED]

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via delle Volte [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED], foglio 385, particella 556, subalterno 27, indirizzo via delle volte [REDACTED] piano 3, comune Ferrara, categoria A/3, classe 4, consistenza 4, superficie 60, rendita € 495.80

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/08/2024 Pratica n. FE0060405 in atti dal 14/08/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 60405.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, [REDACTED] salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte 6, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

Confini: Ragioni via delle volte e [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, pertanto da riattivare a cura e spese del condominio. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti

ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai millesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla [REDACTED]

[REDACTED] Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●.

Numero pratica: 35047/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e [REDACTED].

Numero pratica: 7364/98

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione della DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze, in particolare nei vani principali verso la cornice che in media sono molto basse, quindi da verificare la correttezza e se non si è peggiorata la situazione originaria, diversa rappresentazione dei vani e consistenza, verosimilmente derivante da una non corretta rappresentazione e rilievo geometrico per edificio irregolare, non è possibile verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici, ad eccezione del soppalco che non era presente. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere per rientrare nei parametri minimi richiesti, e/o accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99. La finestra del vano principale è più grande rispetto a quanto indicato, come pure tutti e tre i lucernai a tetto, quello della camera da letto piccola è spostato rispetto ai prospetti in quanto indicato su via C. Mayr ma in realtà è su via delle Volte.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quin-

di un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente, ogni onere e costo a totale carico dell'aggiudicatario.

Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Appartamento accessibile da via delle volte n. [REDACTED], catalogato come alloggio 8, posto al piano terzo e quarto (soppalco) con finestre su tetti ai lati a quota inferiore e lucernai in copertura. Internamente è composto da ingresso, vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno cieco.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, manca il rivestimento dell'angolo cottura, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore bianco, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso blindato, al quale dovrà essere sostituita la serratura con una nuova esclusiva, porte interne in legno tamburato ad anta, e a scomparsa, finestre in legno e doppi vetri con persiane esterne in legno. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il con-

tatore del gas, antenna condominiale, presente vano ascensore messo in esercizio nel 2010, presente la dichiarazione di conformità depositata in Comune con la richiesta di conformità, non verificabile dal sottoscritto, pertanto non si esclude che debbano essere verificati ed eventualmente adeguati, da parte di ditta specializzata, in particolare per l'ascensore, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva. Internamente è presente caldaia murale Ferroli, e radiatori in metallo e termostato di zona, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, presente predisposizione climatizzatore, il bagno è dotato di piatto doccia, lavandino, vater e bidet, compreso rubinetterie e aspiratore del quale non si conosce se funzionante, presente videocitofono, manca foro permanente per ventilazione. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e segni di umidità e muffe, crepe e fessurazioni in alcuni controsoffitti, presenti vari punti con evidenti infiltrazioni dal tetto e danneggiamento delle travi e di molti controsoffitti, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario, e in parte a livello condominiale come parti comuni. A sistemazione avvenuta occorre inoltre sanificazione generale.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Gli infissi in legno sono da manutentare e alcuni danneggiati da riparare, mancano i dissuasori alle finestre.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 26 interno 9;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia autonoma e corpi scaldanti in metallo
Stato impianto	sconosciuto
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo, non considerate le altezze inferiori a cm 150. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
		60,00		60,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	60,00	€ 1.600,00	€ 96.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.000,00
Valore corpo			€ 96.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 96.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	60,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00

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%) € 14.400,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 76.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Attrazioni paesaggistiche: //
Attrazioni storiche: //
Principali collegamenti pubblici: //

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- Descrizione onere: immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99.; A rogito di Ministero per i beni e le attività culturali in data 10/08/2004 ai nn. 10357/2004; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/11/2004 ai nn. PART. 14554 - RG 25269; Immobile tutelato ai sensi del D.Lgs. 490/99 riguardante l'intero immobile originariamente contraddistinto al foglio 385, mappale 556 subalterni 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, ora identificati ai subalterni 10, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale..

- Descrizione onere: costituzione di diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Cacchi Sergio in data 30/08/2010 ai nn. 56246/24006; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/09/2010 ai nn. PART. 9898 - RG 16606; costituita servitù perpetua di passaggio a carico del solo vano posto a piano terreno al fine di consentire l'accesso alle nicchie dei contatori di energie elettrica, gas ed acqua ed a favore dei beni identificati con i mappali 556/19 e 556/20 (entrambi non oggetto della presente esecuzione immobiliare), e a carico del mappale 556 subalterno 30..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 2.800.000,00; Importo capitale: € 1.400.000,00 ; A rogito di Amici Ceva Di Nucetto Piergiorgio in data 17/02/2005 ai nn. 51564; Iscritta a Ferrara in data 25/02/2005 ai nn. Part. 933 - RG 4499 ; Note: Si segnala annotazione presentata il 20/08/2010 al Particolare 2750 per restrizione di beni in seguito alla vendita dei beni contraddistinti ai subalterni 19 e 20 del foglio 385 mappale 556.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED], Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore [REDACTED] [REDACTED] atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore di CREDITO s.p.a. di Torino, atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, non utilizzabile da questa unità. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da mantenere e ripristinare. Presenti linee impiantistiche e scarichi di fognature, oltre a vasche poste al piano terra, che di fatto costituiscono servitù reciproche.

Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla [REDACTED]

[REDACTED] Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

[REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ● 5.

Numero pratica: 35047/91

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e [REDACTED].

Numero pratica: 7364/98

[REDACTED]

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione della DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € **6.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze in tutti i vani e in particolare presenti rampe di scale per accedere dalla pubblica via e per accedere alla parte retrostante, diversa consistenza per tutti i vani verosimilmente per errata rappresentazione dei locali, errori riportati anche nelle tavole della situazione originaria, non è possibile pertanto verificare se la situazione è peggiorativa rispetto all'originaria situazione in quanto tutte le tavole, comprese le originarie dello stato di fatto pre lavori presentano i medesimi errori grafici. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere di verifica e accordi con i competenti uffici interessati, considerando anche il fatto che l'immobile è in centro storico e tutelato dalle belle arti ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente,

ogni onere e costo a totale carico dell'aggiudicatario.

Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

Negozio al piano terra accessibile da via Carlo Mayr n. ●

Internamente è composto da due ampi vani collegati da ampia apertura, a creare quasi un vano unico, retronegozio e bagno, ove è ubicata la caldaia esclusiva, presente soppalco accessibile da scala leggera e dotato di balaustra protettiva verso il locale al piano inferiore. Per accedere al negozio vi sono scalini a scendere e a salire per la parte di servizi.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e non ancora utilizzata, presenta pavimenti in ceramica color cotto, pareti del bagno parzialmente rivestite in ceramica, presenti battiscopa, le pareti sono intonacate e tinteggiate in colore giallo, presenti travi in legno a vista e controsoffitti tinteggiati di bianco, portoncino di ingresso in metallo e vetro che non appare adeguato per i rapporti ventilanti, la porta interna del servizio è da sostituire, presente un lucernaio e una finestra alta in legno con vetro di difficile apertura, andrebbe sostituita con una motorizzata, presenti due colonne con capitelli storici. Impianti autonomi, con vani contatori al piano terra nel vano comune, presente contatore acqua, manca contatore luce, non è stato possibile verificare se presente il contatore del gas, forniti i contatori delle singole unità, quando mancanti, oneri a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Internamente è presente caldaia murale Ferroli, non presenti radiatori ma split, verosimilmente il riscaldamento avviene con pompa di calore e la caldaia serve per l'acqua sanitaria, l'impianto elettrico pare completo di interruttori e mostrine mentre mancano i punti luce finali, presenti 2 split ma non è stato possibile visionare le unità esterne, il piccolo bagno bagno è dotato di lavandino e vater, compreso rubinetterie e aspiratore, del quale non si conosce se funzionante, i sanitari sono da sostituire manca foro permanente ove ubicata la caldaia per ventilazione. Per tutti gli impianti interni non è stato possibile verificarne il funzionamento e la rispondenza, presenti le dichiarazioni di conformità depositate agli atti, in particolare saranno da verificare le esalazioni dei fumi della caldaia, della cappa di aspirazione, degli sfiati in genere, ogni onere e costo a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare per adeguamenti, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva del bene.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e controsoffitti, molti dei quali hanno preso acqua e sono marci e crollati, in particolare nella zona servizi e retro, presenti abbondanti muffe da sanificare, presente vistosa umidità di risalita sui muri perimetrali, da bonificare e sanare, si necessita di manutenzione per ripristinare le condizioni di salubrità e agibilità dei locali, ogni onere e costo a totale a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuale sostituzione dell'infilso di ingresso, da dotare con apertura a ribalta.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Da autorizzazione allo scarico rilasciata era indicata l'ubicazione di vasca biologica condominiale all'interno del negozio, oltre a varie tubazioni degli appartamenti, visibili in seguito ai crolli dei controsoffitti, non è stato invece possibile verificare le fognature, che presumibilmente per come posizionate hanno creato servitù a carico della presente unità e a favore del condominio.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 49;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.
------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompa di calore
Stato impianto	appare visivamente in pessimo stato
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	presenti due split, non è conosciuto se funzionanti.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, ter-

razzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo, non considerate le altezze inferiori a cm 150. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	superf. esterna lorda	64,50	1,00	64,50
soppalco	superf. esterna lorda	15,00	0,50	7,50
		79,50		72,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1500.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	64,50	€ 1.400,00	€ 90.300,00
soppalco	7,50	€ 1.400,00	€ 10.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.800,00
Valore corpo			€ 100.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	72,00	€ 100.800,00	€ 100.800,00

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%) € 15.120,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 80.000,00

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.

Lotto: 11 Via delle Volte ●

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , Via delle volte ●

Quota e tipologia del diritto

●

●

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

●, foglio 385, particella 556, subalterno 31, indirizzo via delle volte ●, piano T, comune Ferrara, categoria C/2, classe 9, consistenza 13, superficie 16, rendita € 36.93

Derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2024 Pratica n. FE0059991 in atti dal 12/08/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 59991.1/2024) e precedenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Compete a dette unità immobiliari una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, ed in particolare sul vano scale e ascensore, identificati con il subalterno 30.

Confini: ragioni vano scale e ascensore comuni, ragioni BI.TRE, ragioni via delle volte, salvo altri e più attuali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 385, particella 556, subalterno 30, indirizzo via delle volte ●, piano T-1-2-3, comune Ferrara, categoria bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 09/07/2010 Pratica n. FE0138026 in atti dal 09/07/2010 DIVER DIST-FRA FUS-DEM PAR-CAMB USO (n. 32197.1/2010) e seguenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà indivisa sul presente bene, B.C.N.C. - VANO SCALA ASCENSORE E CONTATORI COMUNE AI SUB 10-22-23-24-25-26-27-28-29-31-32, e gravante da servitù a favore dei subb. 19 e 20.

Confini: Ragioni via delle volte e ●.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Eseguito aggiornamento catastale d'ufficio per diversa consistenza e rappresentazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

appartamento in centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: //

Importanti centri limitrofi: //

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 256.161,44; Importo capitale: € 147.653,00 ; A rogito di Corte di Appello di Torino in data 08/09/2022 ai nn. 961; Iscritta a Ferrara in data 04/11/2022 ai nn. PART. 3380 - RG 21309 ; Note: Annotata cessione dell'ipoteca in data 03/01/2023 part. 18 a favore della [REDACTED], atto Girola Alberto del 30/11/2022 rep. 22208/18504. Annotata cessione dell'ipoteca in data 20/06/2024 part. 1202 a favore [REDACTED], atto Osella Paolo del 26/06/2023 rep. 87615/52086.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili ; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Ferrara in data 13/11/2023 ai nn. 3270/2023 trascritto a Ferrara in data 26/01/2024 ai nn. PART. 1269 - RG 1611; Pignorati gli originari beni in Ferrara, foglio 385, mappale 556, subalterni 10, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, ora identificati ai subalterni 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32, stesso foglio e mappale.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si segnala che sarà da nominare amministratore di condominio e redazione di tabelle millesimali, a cura e spese degli aggiudicatari. Si segnala la necessità di effettuare sanatoria delle parti comuni, sentendo gli uffici competenti, compreso Soprintendenza e Comune di Ferrara, il cui costo sarà da ripartire in base ai millesimi di proprietà, pertanto non quantificabile dal sottoscritto in questa fase. E' presente ascensore condominiale messo in funzione nel 2010 a cui non hanno seguito i controlli periodici e manutenzioni, non utilizzabile da questa unità. Presente impianto antenna condominiale di cui non si conosce se funzionante e se rispondente, da manutentare e ripristinare. Il tetto presenta infiltrazioni, e vresenti lesioni alle murature portanti, danneggiamenti ad alcune travi del coperto, da riparare

e/o probabilmente da sostituire, che rientrano tra le spese condominiali, non quantificabili attualmente come costo e come ripartizione, che dovranno essere analizzate da ditta specializzata e in sicurezza. Per tutte le dotazioni condominiale, compreso luci esterne, citofoni/videocitofoni, luci scale, porta di ingresso condominiale, sono da intendersi a carico degli aggiudicatari, proporzionalmente ai mellesimi, da redigere, non quantificabili, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva, oltre alla riduzione per incertezza applicata per il 15% sul valore.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Bene soggetto a prelazione a favore del Ministero per i beni ambientali e culturali.

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Andrea Zecchi, in data 12/01/2004, ai nn. 15842/6889; trascritto a 22-01-2004, in data 22/01/2004, ai nn. PART. 888 - RG 1399.

Note: L'attuale proprietaria ha acquistato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, originariamente in maggiore consistenza, dalla [REDACTED]. Annotata cancellazione condizione sospensiva in data 06/10/2004 Part. 3167, in quanto il Ministero per i beni ambientali e culturali non ha esercitato entro due mesi, il diritto di prelazione spettantegli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N. 27082/57

Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)

Per lavori: ampliamento porta facciata C. Mayr ●

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/08/1957 al n. di prot. 13206

Rilascio in data 29/08/1957 al n. di prot.

NOTE: Si specifica che tale pratica edilizia riguardava la modifica prospettica al piano terra c.n. ●

Numero pratica: 35047/91

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione ristorante piano terra

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 04/10/1991 al n. di prot. 35047

Rilascio in data 15/01/1993 al n. di prot.

NOTE: richiesta proroga in data 15/01/1996 PG. 1689/96 rilasciata il 05/10/1996. Si specifica che tali pratiche edilizie riguardavano l'unità al piano terra c.n. ● e [REDACTED].

Numero pratica: 7364/98

Tipo pratica: comunicazione opere

Per lavori: Manutenzione ordinaria copertura, lattonerie, intonaci, infissi

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 20/02/1998 al n. di prot. 7364

NOTE: chiesto parere alla soprintendenza per i beni ambientali e architettonici con esito favorevole.

Numero pratica: 20907/06
[REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi della L.R. 31 del 25/11/2002

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

Oggetto: intervento su edificio esistente

Presentazione in data 09/03/2006 al n. di prot. 20907/1274

NOTE: chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna, prot. 7884/05 rilasciato esito positivo con prescrizioni.

Numero pratica: 99024/07
[REDACTED]

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo tipo A

NOTE: Variante essenziale a DIA 20907/1274 del 09/03/2006. Chiesto parere alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Ravenna prot. 1047, con esito favorevole con condizioni. A conclusione delle DIA 20907/06 e 99024/07, è stata depositata al Comune di Ferrara la comunicazione di fine lavori e asseverazione finale in data 12/08/2010 PG 73075/10 PR 3541/2010, completa di allegati richiesti, tra cui in particolare variazione toponomastica dell'intero complesso, variazione catastale, dichiarazioni di conformità impianti parti comuni e singole unità, compreso ascensore, certificato di idoneità statica. Pratica non sorteggiata per i controlli, pertanto archiviata con vigente la dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità tra il progetto e il realizzato e le caratteristiche di abitabilità/agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diverse rappresentazioni dei vani e delle altezze nell'unità.

Regolarizzabili mediante: sanatoria con interessamento della Soprintendenza e degli uffici Comunali.

sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si sono riscontrate difformità a livello condominiale e di prospetti su entrambe le vie (C. Mayr e delle volte) che riguardano l'intero complesso, innumerevoli errori grafici per errata rappresentazione e rilievo, per edificio irregolare.

Internamente diverse altezze e diversa consistenza, tutti verosimilmente per errata rappresentazione dei locali, errori riportati anche nelle tavole della situazione originaria.

Si ritiene che l'intero compendio immobiliare debba essere sanato sia dal punto di vista comune (prospetti e parti comuni) che per ogni singola unità, pertanto si indicano, a mero titolo indicativo, i costi per la regolarizzazione, che dipendono anche dagli onorari del singolo professionista operante in libero mercato, quindi che non possono essere stabiliti preventivamente dal sottoscritto, si intende dare quindi un'ordine di grandezza degli eventuali costi, fermo restando che gli uffici potrebbero richiedere modifiche alle strutture per eventuali rientri di parametri, senza modificare i prospetti quindi internamente, ogni onere e costo a totale carico dell'aggiudicatario.

Non sono quantificabili eventuali costi per sanatoria condominiale, pertanto esclusi dal presente, da preventivare ad amministratore nominato e da proprio tecnico di fiducia, eventualmente valutare azione di regolarizzazione collettiva con progetto unitario, interessando anche le altre due unità di cui ai subalterni 19 e 20 non oggetto della presente.

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	//
In forza della delibera:	delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019
Zona omogenea:	centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	//
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	eventuale prelazione della soprintendenza.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

Locale di deposito al piano terra accessibile da via delle volte n. 28.

Internamente è composto da unico vano.

La palazzina è stata recentemente ristrutturata e il presente locale è stato occupato abusivamente da ignoti che hanno rotto il portone in legno di ingresso e sono rimaste sporcizie e oggetti vari, il tutto in pessime condizioni di igiene e salubrità, da bonificare.

I pavimenti sono in ceramica color cotto, pareti intonacate e tinteggiate di bianco, travi in legno a vista e controsoffitti, l'attuale altezza è di mt. 2.34, e da un punto luce è stato possibile misurare ulteriore cm 10. presente impianto della luce ma del quale non si conosce come realizzato e come allacciato, probabilmente allacciato al negozio, circostanza da verificare e da rendere autonomo, a totale onere e costo a carico dell'aggiudicatario, del quale se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

Sono presenti crepe/cavillature negli intonaci e controsoffitti, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario, come la sostituzione o riparazione del portoncino di ingresso.

Vi saranno costi a livello condominiale da sostenere per le pulizie, ripristini, verifiche impianti e ascensore, verifica e sistemazione antenna, riparazione tetto, verifica e pulizia scarichi e sistema di fognatura primario, non quantificabili e da ripartire proporzionalmente per le singole unità, per cui sarà necessaria la nomina di amministratore di condominio e costituzione del condominio stesso, attualmente non presente, costi e oneri a totale carico degli aggiudicatari, di cui se ne terrà conto nella valutazione complessiva.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato storico di costruzione sconosciuta

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 28;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 + soppalco piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non essendo stato possibile verificare la rispondenza, si considera da adeguare, a cura e spese in capo all'aggiudicatario, di cui se ne è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene oggetto del presente lotto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici lorde, considerando metà muro quando in confine con altri locali o vani comuni interni e intero muro quando verso l'esterno, con parametrizzazione delle superfici dei locali secondari quali balconi, terrazzi, sottotetti, cantine, garage ecc. comunicanti con i vani principali o no, oltre all'eventuale scoperto esclusivo, non considerate le altezze inferiori a cm 150. La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino	superf. esterna lorda	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

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

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali, agenzie web, omi, comparabili.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100.

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	16,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.200,00
Valore corpo			€ 19.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	16,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00

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%) € 2.880,00

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: arrotondato € 13.500,00

Data generazione:
18-08-2024

L'Esperto alla stima
Valerio Zanardi

Allegati:

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;
- 3) atto di provenienza;
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
- 5) documentazione fotografica;
- 6) planimetrie.