



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-01-2026 ore 09:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa [REDACTED]**

Custode Giudiziario: Dr.ssa Elisabetta FINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it





- INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	quota di [REDACTED]	pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FERRARA, via LUDOVICO ARIOSTO, [REDACTED]	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 381 MAPP. 490/27 (A3) e 498/2 (C6)	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 06
3. POSSESSO:	in uso al D.E. per la quota di 1/2 venduta	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	///	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	n. 8 ipoteche giudiziali	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 6 pignoramenti	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 09
5.1 condominio:	SI (€. 7.700 debito)	pag. 09
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 09
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 09
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 10
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 10
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 10
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.2 TITOLO ED. con CONDONO	pag. 10
7.2 conformità edilizia	NO - €. 5.000	pag. 11
8. URBANISTICA:		pag. 13
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 13
9. DESCRIZIONE:		pag. 14
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 14
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 14
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 490 sub 27):	BUONE CONDIZIONI	pag. 15
9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 498 sub 2):	BUONE CONDIZIONI	pag. 16
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mq. 153,88	pag. 16
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€. 1.300 / mq	pag. 17
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 200.000	pag. 17
12.1 determinazione del valore della quota pignorata pari a 1/2	€. 100.000	pag. 18
12.2 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -15.000	pag. 18
12.3 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 5.000	pag. 18
12.4 spese per insoluti condominiali:	€. - 7.700	pag. 18
12.5 prezzo netto della quota di 1/2 del bene in vendita	[REDACTED]	Pag. 18
12.6 offerta minima:	€ [REDACTED]	pag. 18





Beni in **FERRARA**
//
Via **LUDOVICO ARIOSTO**, 1

LOTTO UNICO

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

Si dichiara la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata dal Creditore procedente;

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c., ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente "**due diligence**" è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene / lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o di parte di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. A tal proposito si ribadisce che **non è stato condotto**, in quanto non espressamente conferito in incarico, **un rilievo topografico** del lotto / terreno e/o la verifica dei confini, pertanto facendo salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti Notarili, servitù, rettifiche di confine ecc, che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni. Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa, pertanto, che **la vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolari di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto **non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto** o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.





I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine “comune / condominiale” o “collettivo” con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) o ai requisiti igienico sanitari minimi, di cui al D.M. sanità del 05.07.1975, il cui adeguamento, rimane a carico dell’aggiudicatario.

Gli **importi ivi indicati** per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, per la definizione precisa degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; tale per cui si consiglia un’assistenza propedeutica alla partecipazione all’asta, da proprio tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come: oneri e diritti di presentazione catastali / comunali e onorari tecnici per le figure professionali principali da impiegare; essi non comprendono quindi, né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze / consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti ecc).

Nel presente rapporto **rimane esclusa**, poiché non prevista, la consulenza del **comparto statico** degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale **valutazione** si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica **preventiva** in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

Per il giudizio di **conformità edilizia**, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall’ufficio ciò deputato.

Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un’analisi completa, fin dall’origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio “parziale” o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall’origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex legge 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell’immobile, all’epoca cononato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

Non si escludono altresì, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali / sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti deputati e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all’aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l’effettiva futura fattibilità





del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, **la valutazione in oggetto, tiene comunque debitamente conto** degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili, ai rimborsi di spese Condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, ovvero certificati di conformità impianti, di agibilità/abitabilità, nonché degli Attestati di Prestazione Energetica, ecc.. e tutto quanto non meglio precisato e quantificato specificatamente nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato ha infatti tenuto **intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra** ed è da intendersi complessivo e a corpo.

La presente premessa, il fascicolo documentale e le tavole grafiche allegata al presente elaborato, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato (appartamento con cantina e autorimessa) in contesto plurifamiliare di media entità, adibita a civile abitazione, al piano secondo, in posizione centrale, ricompreso in un fabbricato condominiale da circa 30 unità immobiliari, di vecchia edificazione (anni '60), con oltre 30 vani autorimessa pertinenziali al piano terra e utilità varie comuni.

Il tutto è sito in **Ferrara, via Ludovico Ariosto**, di proprietà del Debitore Esecutato sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], **per la quota di ½ indiviso ciascuno;**

→ si precisa che la sola quota di ½ in capo al sig. [REDACTED] è gravato dal pignoramento e pertanto oggetto della vendita di cui alla presente procedura.

1.2 estremi catastali identificativi:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'N.C.E.U. del Comune di FERRARA (D548),

→ al Foglio 381 con:

- **il mappale 490 sub 27** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 7,0, sup. cat. tot. mq. 147, rendita cat. €. 1.138,79, via Ludovico Ariosto, [REDACTED], piano T-2; individuata con scheda di prot. n. 70999/1991 in atti dal 26.01.1996;

- **il mappale 498 sub 2** – cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 11, sup. cat. tot. mq. 13, rendita cat. €. 85,22, Ludovico Ariosto, [REDACTED], piano T; individuata con scheda di prot. n. 45594/1988 in atti dal 27.12.1991;

Si da atto che il mappale 490, quale area di sedime del fabbricato principale, il mappale 498, quale area di sedime del fabbricato autorimesse e il mappale 497, quale corte comune, risultano altresì censiti al VCT di Ferrara, come enti urbani, rispettivamente di mq. 850 e mq. 90;





PARTI COMUNI:

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza (si veda anche paragrafo "6").

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato in ditta catastale **per ½ indiviso ciascuno** a sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], coniugi in regime patrimoniale di **separazione dei beni**, così come dichiarato nell'atto di provenienza del 1989 in forza di atto Notaio Bertelli dr. Nino del 22.09.1977 di rep. 145439, racc. 13349 e da provvedimento di **separazione giudiziale** pronunciato dal Tribunale di Ferrara in data 01.02.2011 n. 3211/2009 ed annotata a margine dell'atto di matrimonio il 12.12.2012.

CONFINI:

L'abitazione (m. 490 sub 27), confina: a Nord con mapp. 336, a Est con spazio aereo prospiciente la corte interna di cui al mapp. 497, a Sud con vano scala, percorsi e parti comuni, e a Ovest con spazio aereo su via Ariosto; ovvero salvo altri.

La cantina (m. 490 sub 27), confina: a Nord con area cortiliva comune, a Est e Ovest con altre cantine di terzi e a Sud con corridoio comune; ovvero salvo altri.

L'autorimessa (m. 498 sub 2), confina: a Nord con corte comuni, a Est e Ovest con altre autorimesse di terzi e a Sud con mapp. 240; ovvero salvo altri.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano debitamente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, non si rilevano particolari difformità da segnalare, rispetto alla schede planimetriche ultime in atti dell'abitazione di cui al sub 27 e autorimessa sub 2, se non lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari di tramezzi divisorii.

Per quanto sopra **Si dichiara la conformità** catastale, fatta salva la regolarizzazione edilizia di cui al successivo paragrafo "7", pertanto attestata in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell' AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

Note:

-Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, resterà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto comunque conto, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare / condominiale, oltre che le relative parti e pertinenze comuni, in cui è ricompresa e della verifica dei confini.

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla





presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'unità immobiliare è inserita in discreto complesso condominiale di media grandezza, con destinazione residenziale per la maggiore anche se vi sono alcuni negozi commerciali e uffici. Il tutto è posto in zona centrale del Comune di Ferrara, in contesto edificato alla fine '60.

Le zone circostanti sono a forte vocazione residenziale; e risulta urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture e di servizi, di comodo utilizzo o comunque non lontani e ben connessa dai mezzi pubblici.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 16 settembre 2025, era presente il comproprietario, Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso all'abitazione e ai relativi accessori pertinenziali (cantina e autorimessa), per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta attualmente abitata dagli stessi, dichiaratisi ivi residenti, infatti esso è completamente arredato e comunque nella loro propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 01.09.2025, a conferma infatti non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola.

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene, come di fatto è, libero alla vendita.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 11.08.2025, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **11.08.2025** in capo a entrambi i proprietari (uno solo esecutato) e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: non reperite / non conosciute.

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,

a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),

contro [REDACTED] per ½ indiviso,

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 16.02.1993 di r.g. 674/93, **iscritta** a Ferrara in data 15.06.1993 ai reg. gen. 7851 e reg. **part. 1348** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: [REDACTED]

importo capitale: [REDACTED].





- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 17.06.1993 di r.g. 2001/93, **iscritta** a Ferrara in data 18.06.1993 ai reg. gen. 8067 e reg. **part. 1405** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 17.06.1993 di r.g. 2002/93, **iscritta** a Ferrara in data 18.06.1993 ai reg. gen. 8068 e reg. **part. 1406**, per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 02.08.2004 di Rep. 3441, **iscritta** a Ferrara in data 03.12.2004 ai reg. gen. 26283 e reg. **part. 6604** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 28.11.2005 di r.g. 2949, **iscritta** a Ferrara in data 01.12.2005 ai reg. gen. 27455 e reg. **part. 7424**, per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 01.04.2008 di Rep. 398/2009, **iscritta** a Ferrara in data 26.07.2010 ai reg. gen. 14665 e reg. **part. 3388** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),





contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 10.10.2019 di Rep. 1294/2019, **iscritta** a Ferrara in data 25.03.2021 ai reg. gen. 5107 e reg. **part. 708** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per sentenza di condanna,
a favore di [REDACTED],
contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto giudiziario della corte d'appello di Bologna del 15.05.2024 di Rep. 1006/2024, **iscritta** a Ferrara in data 05.06.2024 ai reg. gen. 10449 e reg. **part. 1408** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: [REDACTED].
importo capitale: [REDACTED].

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 02.07.2025 di rep. 2255,
trascritto a Ferrara in data 02.07.2025 ai reg. gen. 12689 e **part. 9500** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di [REDACTED] con sede di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno,
derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30.07.2015 di rep. 4646/2015,
trascritto a Ferrara in data 30.10.2015 ai reg. gen. 17328 e **part. 12273** per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di [REDACTED] (cf. [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso,
derivante da atto del Tribunale di Ferrara del 05.08.2010 di rep. 5812,
trascritto a Ferrara in data 02.09.2010 ai reg. gen. 16521 e **part. 9848** per la quota di ½ su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]),
contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno,
derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 12.08.1994 di rep. 4277,
trascritto a Ferrara in data 19.10.1994 ai reg. gen. 13029 e **part. 8500** per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di [REDACTED] con sede d [REDACTED]),





contro [REDACTED] per ½ indiviso ciascuno,
derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 20.09.1994 di rep. 4721,
trascritto a Ferrara in data 06.10.1994 ai reg. gen. 12524 e **part. 8187** per l'intero su abitazione e
autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

- verbale di pignoramento immobiliare,

a favore di [REDACTED], con sede [REDACTED],

contro [REDACTED] per ½ indiviso,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 15.06.1994 di rep. 39114,
trascritto a Ferrara in data 12.07.1994 ai reg. gen. 9335 e **part. 6064** per la quota di ½ su abitazione e
autorimessa di cui al fg. 381, mapp. 490 sub 27 (A3) e mapp. 498 sub 2 (C6) del Comune di Ferrara.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

L'appartamento è ricompreso nel condominio residenziale di complessivi 25 appartamenti per civile abitazione, 3 appartamenti ad uso uffici/studi professionali e 2 negozi, oltre a una trentina di autorimesse, il tutto dislocato su unica palazzina, ma distribuiti su più scale. Il condominio in parola, denominato **"Ariosto 6"** (cf. 80009460389), è regolarmente gestito ed amministrato da un amministratore professionista pro-tempore in carica, che ne detiene la rappresentanza, il quale comunica che:

- I millesimi generali di proprietà, in capo alle u.i.u., della scala "A", sono pari a : **37,90 mil**;
- E' presente un regolamento, a cui ogni condomino deve attenersi;
- L' anno finanziario decorre dal 01 settembre al 31 agosto di ciascun anno;
- Le **spese** di ordinaria gestione annua dell'u.i.u in oggetto, ammontano a **circa €. 6.200** (salvo conguaglio spese del 31.08.2026);
- alla data della presente perizia, **il debito** dell'appartamento, verso il condominio, ovvero al netto di conguaglio a consuntivo spese di termine gestione (31.08.2025), **ammonta a circa €. 7.700**, (somma che verrà debitamente scontata nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché rimarrà in capo all'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a saldarla direttamente all'Amministratore);
l'Amministratore informa che tale somma è da riferirsi al bilancio preventivo, ovvero gestione ordinaria dal 01/09/24 al 31/08/25. Tuttavia nel mese prossimo (novembre 2025) si provvederà a chiudere il rendiconto consuntivo 2024/2025 ed a comunicare gli importi consuntivi della gestione 2024/2025 e della nuova gestione inerente al bilancio preventivo 2025/2026.
- al momento non sono state deliberate spese o l'esecuzione di opere, per straordinaria gestione;
- al momento non sono in corso vertenze giudiziarie attive o deliberate o in procinto di essere promosse;

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà pari a 37,90/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza (si veda anche paragrafo "6").

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non presente / non rilevato.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.





A.1: Permesso di Costruire rilasciato il 14.01.1970 di PG 34883 – PT 15574 a soc. [REDACTED], su istanza della stessa del 07.11.1969, intesa a ottenere il permesso di VARIANTE A SANATORIA, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi in Ferrara, via Ariosto e come da progetto dichiarato “ammissibile” in data 22.12.1969;

A.2: Certificato di Abitabilità rilasciato il 10.03.1970 di PG 27555 – n. 4042, visto il riferimento dell’Ufficiale Sanitario del 04.03.1970, a soc. [REDACTED] (con sede presso geom. [REDACTED]), diretta a ottenere la dichiarazione di abitabilità del fabbricato ad uso civile abitazione costruito in Ferrara, via Ariosto di cui a permesso di costruire di PG 2820 – PT 1450 rilasciato il 24.07.1968 e successivo permesso di PG 34883 – PT 15574 per la variante a sanatoria rilasciato il 14.01.1970 (erroneamente indicata 1969);

B: Comunicazione di esecuzione di opere interne ex art. 26 L. 47/1985, presentata il 13.10.1990 col PG 36930, PT 15389 da [REDACTED], intesa a comunicare l’inizio lavori per opere di manutenzione straordinaria inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata nella zona giorno.

L’archivio storico del Comune, deputato alla conservazione dei documenti fino al 1978, comunica che non è stato trovato nessun ulteriore documento, sia con i criteri d’indagine relativi all’indirizzo che con i nominativi e la ricerca pertanto è da considerarsi conclusa con quanto riportato.

Presso l’archivio di protocollo del Comune, non risultano altresì, dopo il 1978, ulteriori titoli edilizi abilitativi o sanatorie, anche in capo agli attuali proprietari se non quella indicata al punto B (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile) e se non alcune pratiche edilizie relative allo stabile condominiale:

C: Autorizzazione edilizia rilasciata il 29.11.1990 di PG 32501 - PT 13387 all’Amministratore pro-tempore allora in carica, su istanza dello stesso del 29.08.1990, intesa a ottenere l’autorizzazione per i seguenti lavori di manutenzione straordinaria: rimaneggiamento del manto di copertura, sistemazione e sostituzione di grondaie e tubi pluviali, riparazione di rete fognaria interna, riparazione di bordi balconi e cornice di gronda, tinteggiatura interna ed esterna e sistemazione dei marciapiedi interni dell’area cortiliva;

D: Comunicazione di inizio lavori (CIL) ex art 7 comma 4 LR 15/2013, di PG 71696 - PR 1986/2015 su istanza dell’Amministratore pro-tempore allora in carica, del 10.07.2015, intesa a comunicare l’installazione della “linea vita” sul coperto del fabbricato, debitamente conclusa con collaudo e comunicazione di fine lavori del 06.10.2016 di PG 111129 – PR 3104/16;

E: Progetto per la realizzazione di sistema di termoregolazione e ripartizione delle spese di riscaldamento per un condominio ad impianto centralizzato, secondo UNI10200, di PG 156522 del 19.12.2017 su istanza dell’Amministratore pro-tempore allora in carica e relativa dichiarazione di conformità dell’impianto di contabilizzazione depositata il 20.02.2018 con il PG 24308;

7.2 conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizie, risultano concluse nel loro iter istruttorio.

Come già anticipato, presso l’archivio Comunale, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità. Infatti l’immobile per finiture e configurazione risulta comunque coevo con il periodo di costruzione.

Pertanto, dall’attento esame della documentazione tecnica su indicata, reperita presso l’archivio del





Comune di Ferrara, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegate alla comunicazione di opere interne del 1990, citata al punto B , non si riscontrano particolari elementi in difformità edilizie, eccetto:

- diverso posizionamento del bagno principale, della zona notte, con arretramento della porta di accesso al servizio, ovvero incorporando una parte del disimpegno notte;
- realizzazione di una nicchia ad uso libreria nel locale soggiorno;
- realizzazione o mancata parziale demolizione del tramezzo precedente esistente, di setto murario a divisione / contenimento della zona ingresso dalla zona pranzo;
- lievissime differenze fonometriche prospettiche di finestre e porte finestre e/o spessori murari.

Allo stato attuale pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Regolarizzabili mediante:

presentazione a cura e spesa dell'aggiudicatario, di pratica edilizia di **comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria** (CILA) ai sensi dell'art. 17/17bis della L.R. 23/2004 e S.M.I., per sanare le difformità individuate o il pristino dello stato ante quo.

Il tutto rimane a carico dell'aggiudicatario, poiché debitamente computato nella determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Inoltre sebbene non rappresenti una vera e propria difformità, si osserva che manca nel bagno della zona giorno, il previsto locale filtro (antibagno) con la zona giorno attigua, pertanto tale adeguamento resterà a carico dell'aggiudicatario.

COSTO TOTALE PRISTINO DEI LUGHI:

Conseguentemente per **quanto sopra indicato**, a puro scopo narrativo e non esaustivo, si quantifica, a corpo, in **€. 5.000** i costi per oneri e onorari tecnici ai fini della regolarizzazione, nonché per la realizzazione di infisso al fine di creare l'antibagno mancante nel bagno della zona giorno.

Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Eventuali irregolarità non riscontrate o non riscontrabili, al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno essere sanate successivamente, o mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 e S.M.I. o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia.

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile**.

Note:

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente successivamente all'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente all' unità immobiliare in oggetto e non all'intero





edificio/condominio o parti di esso, in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie unitarie / condominiali, saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle unità coinvolte e delle relative utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, che verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

8.1 inquadramento urbanistico:

L'immobile in cui è ricompresa la u.i. in oggetto, ricade nelle seguenti zone:

nel PUG Adottato:

- Territorio Urbanizzato - LR 24/2017 art. 32 c.2;
- Centro storico di Ferrara - LR24/17 art.32 comma 8;
- Zona aree riconosciute patrimonio Unesco – vincolo n. 31;
- Edifici di interesse culturale e testimoniale – vincolo n. 40;
- Aree del centro storico aventi un medio potenziale archeologico – vincolo n. 47
- Aree escluse da collocazione impianti TV radio – vincolo n. 66;
- Aree suscettibili di amplificazioni locali – vincolo n. 87;
- Zone suscettibili di instabilità – vincolo n. 88;
- Paesaggi urbani - PL.cs - Centro storico murato; Art.12 Disciplina del PUG;
- Ambiti di rigenerazione ecologica-ambientale - Aree urbane a rischio allagamento - Art.10.7 Disciplina;
- Centro Storico - art. 14 Disciplina;
- Fronti commerciali - art. 19 Disciplina;
- Edifici di interesse culturale e testimoniale-Classse T2 - art. 21 Disciplina

nel PSC:

- zona ambito PRG : A1.1;
- Sistema insediativo dell'abitare sottosistema nuclei storici - Art. 12.1 NTA PSC;
- Centro Storico Ferrara arte art. 14.1 nta PSC;
- Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- Aree del centro storico e medio potenziale archeologico;

Nel RUE:

- Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE;
- aree del centro storico a medio potenziale archeologico - Art.107-2.4.5 – RUE;
- Centro Storico di Ferrara -Art. 108 RUE;
- edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale – Art. 114 RUE;
- Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1;
- Altezze: 5 piani – nta art. 101-1.3;
- Usi: insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 RUE;
- **Classe monetizzazione: 1** ; Art.88 NTA RUE;

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Ferrara, che peraltro proprio da poche settimane si è dotata di nuovi strumenti urbanistici;





Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato in data ante 1968 e non è possibile conoscere e rapportarsi con gli strumenti urbanistici dell'epoca.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in contesto condominiale da 25 appartamenti per civile abitazione, 3 appartamenti ad uso uffici/studi professionali e 2 negozi, oltre a una trentina di autorimesse, il tutto dislocato su unica palazzina, ma distribuiti su più scale ai piani rialzato, primo, secondo, terzo e attico, oltre al piano seminterrato, adibito parte ad autorimesse e cantine e dove sono presenti altresì vani comuni diversi e locali tecnici di servizio; il tutto è edificato nel 1968 circa, dotato di area cortiliva interna (m. 497) su cui sorgono peraltro due distinte batterie di autorimesse (m. 493 e m. 498);

Il tutto è posto a Ferrara nel quartiere "giardino" in zona molto centrale di Ferrara, in prossimità di Viale Cavour, ovvero distante dal Castello Estense, poche centinaia di metri, pertanto urbanizzato e ben servito da ogni infrastruttura e collegamenti anche con i mezzi pubblici di ogni genere.

9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:

L'edificio che ricomprende le unità in oggetto è di tipo condominiale plurifamiliare di media entità; con un accesso pedonale dal civico **1**, prospiciente la via Ariosto, che annuncia ad un andito comune che disimpegna l'accesso al vano scala e l'accesso alla corte retrostante; e da altro accesso carrabile dal civico 4 che immette direttamente nella corte comune.

L'area cortiliva scoperta, interna, ospita come detto due distinte e discoste batterie di autorimesse, in manufatti minori in muratura, collocati uno sul versante nord e uno sul versante sud, pertanto l'area funge da area di manovra / disimpegno delle autorimesse, oltre che a distacco di confine per gli attigui edifici. La sistemazione esterna è lasciata in battuto di cemento lisciato e rullato e risulta recintato e fisicamente delimitato sul posto in tutti i confini.

L'intero edificio è edificato a 5 piani fuori terra, oltre il seminterrato, con struttura portante a travi e pilastri in c.a. e murature di tamponamento in mattoni, faccia a vista sull'esterno ed intonacati e tinteggiati a idropittura all'interno; solai in laterocemento piano per solai di partizione orizzontale ed a falde inclinate per il coperto, corredati da manto di copertura in coppi, privi di coibentazione.

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza ed in particolare alle dotazioni condominiali come, vano scala e androne d'ingresso, vani centrale e centrale termica, corte interna, anditi, fornici ecc.

Il condominio è provvisto di impianto di ascensore.

Il complesso, come detto risale alla fine anni '60 e la maggior parte delle finiture risalgono a tale data, pertanto con accorgimenti e metodologie costruttive da riferire all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata in sede di sopralluogo del 16 settembre 2025, non si ravvisa la necessita di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria se non qualche manutenzione a elementi vetusti o riparazione minime.





9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 490 sub 27):

La u.i in oggetto di cui all'interno n. █, è posta al piano secondo, in posizione centrale, ovvero con esposizione libera a Ovest (su via Ariosto), e Est (su corte interna); il tutto componente il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; non sono presenti altri manufatti o accessori a servizio dell'unità abitativa se non, come detto, un vano cantina esclusivo ed un'autorimessa discosta nella corte interna comune, al piano seminterrato.

L'appartamento in parola si compone da: ingresso direttamente su zona pranzo, angolo cucina a vista con accesso a balcone, attigua sala pranzo / soggiorno, bagno giorno (finestrato), zona notte con: disimpegno, bagno notte (finestrato) e 2 camere da letto, una delle quali con accesso al balcone suddetto e ripostiglio sgombracasa.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 16 settembre 2025

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 120 e > di mt. 3,00.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e/o risalenti all'epoca di costruzione del 1968 circa e ammodernate negli anni 90.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in PVC pesante di colore bianco, con vetro semplice, corredate da avvolgibili in PVC.

Le porte interne, ad anta battente, sono ovunque in legno tamburato, di forma e tipo regolare e standard di laccate in bianco, con ferramenta di uso comune.

La porta d'ingresso principale (unica) ad ante battente in legno, cieca di tipo blindato.

Le pavimentazioni sono ovunque in essenza granitica multicolor; i bagni sono pavimentati e rivestiti alle pareti in soluzione di continuità in essenza marmorea in colore chiaro, fino ad altezza adeguata.

La cucina è dotata di solo paraschizzi nella zona cottura integrata all'arredo di cucina.

Compete all'unità immobiliare la proprietà di vano cantina al piano seminterrato, finestrato, di circa utili mq. 7 circa e altezza massima di circa mt. 2. Pavimentata in battuto di cemento liscio e rullato e impianto elettrico collegato e dipendente a quello dell'appartamento principale.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, in particolare:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a geotermia con contabilizzatori di consumo (di recente installazione a norma UNI10200, elementi radianti parte in acciaio e parte in alluminio, posti in nicchia, in ogni ambiente abitativo, raccordati da tubazione distributiva ad anello; la produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina è affidata alla medesima caldaia comune centralizzata dotato di contabilizzatori di consumo.

L'impianto del GAS è autonomo, parte in eterno e parte sottotraccia con proprio autonomo misuratore di consumo dedicato alla sola cottura di cibi;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con misuratore di consumo comune condominiale per la relativa contabilizzazione; i bagni sono dotato di tutti i sanitari (il primo con vasca in resina di tipo idromassaggio in appoggio e il secondo con piatto doccia in ceramica murato). L'attacco lavatrice è collocato nel vano ripostiglio sgombracasa. Si da atto ulteriormente che il bagno della zona giorno risulta sprovvisto dell'obbligatorio locale filtro o





antibagno, previsto dalla D.L. sanità del 1975 e a cui si dovrà provvedere al relativo adeguamento. Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti. Tutto quanto descritto finora risale comunque all'epoca di costruzione, se non gli adeguamenti intercorsi nel 1989/90, quindi abbastanza vetusti, anche se in ordine e ben conservati e di buona fattura, tuttavia non avendo reperito certificati di conformità impiantistica essi pertanto verranno valutati come non conformi alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i..

Anche se non propriamente di recente ammodernamento, l'unità immobiliare nel complesso risulta in buone condizioni anche se da attenzionare la macchia di umidità tra la camera da letto a est e il vano sgombracasa in corrispondenza dello scarico della lavatrice che potrebbe disperdere acqua ammarando il tramezzo detto.

Si raccomanda preventivamente, pertanto, un collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 498 sub 2):

L'autorimessa, è collocata al piano terra (seminterrato rispetto la pubblica via) in corpo secondario di fabbrica, discosto dal principale dell'appartamento, posto sul confine sud dell'area cortiliva comune, essa pertanto risulta non direttamente collegata con l'interno del Condominio; l'accesso carrabile risulta prospiciente la via Ariosto da fornice di cui al civico 4, per mezzo di cancellata carrabile a movimento automatizzato.

L'autorimessa è composta da un unico vano di discreta superficie, anche se di forma piuttosto stretta e lunga, ovvero capace di parchare massimo 1 auto media; accessibile per mezzo di portone carrabile a doppia anta battente in metallo (vetusto) e ad azionamento manuale, della larghezza di circa mt. 2,20, prospiciente la corte comune interna; non sono presenti finestre per l'aero – illuminazione naturale.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 160 settembre 2025.

La superficie calpestabile utile interna è pari a **mq. 12**, l'altezza massima è di circa **mt. 2,25**, rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Le finiture sono piuttosto modeste ed economiche con pareti e solai intonacati e tinteggiati a calce, pavimentazione in ceramica monocottura vetusta.

Impianti tecnologici:

L'unico impianto presente è quello elettrico, parte sottotraccia, parte in esterno, con punti luce e frutti a parete, dipendente da quello dell'abitazione principale a cui è collegato.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione delle unità in oggetto:

Nel complesso le unità immobiliari (appartamento, cantina + autorimessa), si presentano in **BUONE** condizioni di conservazione e manutenzione.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per





il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/2 e C/6 quest'ultimo ridotto convenzionalmente al 60%, poiché anche se autonomamente censito, da considerarsi autorimessa pertinenziale dell'abitazione:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento	2	490 / 27	138,00	x	1,00	138,00
Balconi	2	490 / 27	17,00	x	0,30	5,10
Cantina	T	490 / 27	7,50	x	0,25	1,87
Autorimessa	T	498 / 2	14,85	x	0,60	8,91
s.e. & o.				mq.	TOT.	153,88

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda delle unità immobiliari, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente pari a **€. 1.300** (milletrecento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione e autorimessa (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle parti comuni del condominio di cui fa parte, nonché delle incidenze negative relative alle eventuali incertezze sugli elementi direttamente indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale "comparabilia.it".

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 200.000,00.**

(mqe. 153,88 x €/mq. 1.300 = €. 200.044,00)





12.1 determinazione del valore della quota pignorata (1/2):

In considerazione del diritto pignorato, pari alla quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero compendio, si determina in $\frac{1}{2}$ del valore pieno stimato, la quota posta in vendita, pari €. 100.000,00.
(€. 200.000,00 x 0,50 = €. 100.000,00)

12.2 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 15.000,00.
(€. 100.000,00 x 0,15 = €. 15.000)

12.3 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a €.- 5.000,00.

12.4 spese per insoluti condominiali:

Rimborso spese condominiali insolute, salvo conguaglio del 31.08.2026, ovvero debito verso il condominio dell'unità immobiliare, comprendente anche le gestioni precedenti pari a €.- 7.700,00.

12.5 prezzo netto della quota di $\frac{1}{2}$ del bene in vendita:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a $\frac{1}{2}$** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.
(€. 100.000,00 – 15.000 – 5.000,00 – 7.700,00 = €. 72.300) **€. 72.300,00.**

12.6 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 54.225,00.
(€. 72.300 x 0,75 = €. 54.225,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 15 dicembre 2025

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:





- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.



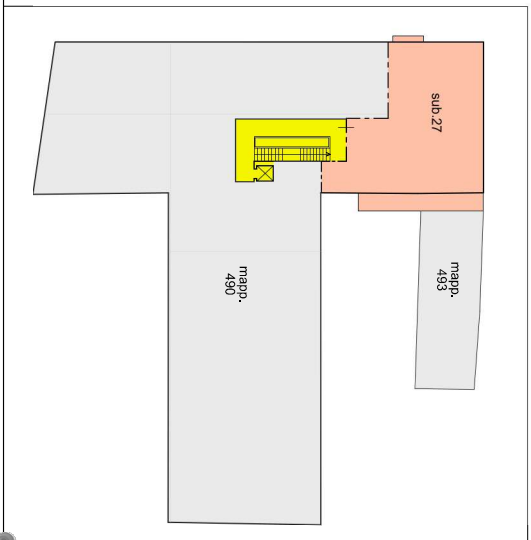
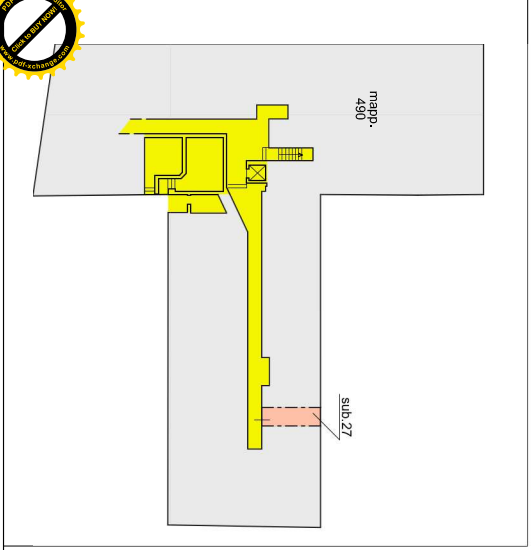


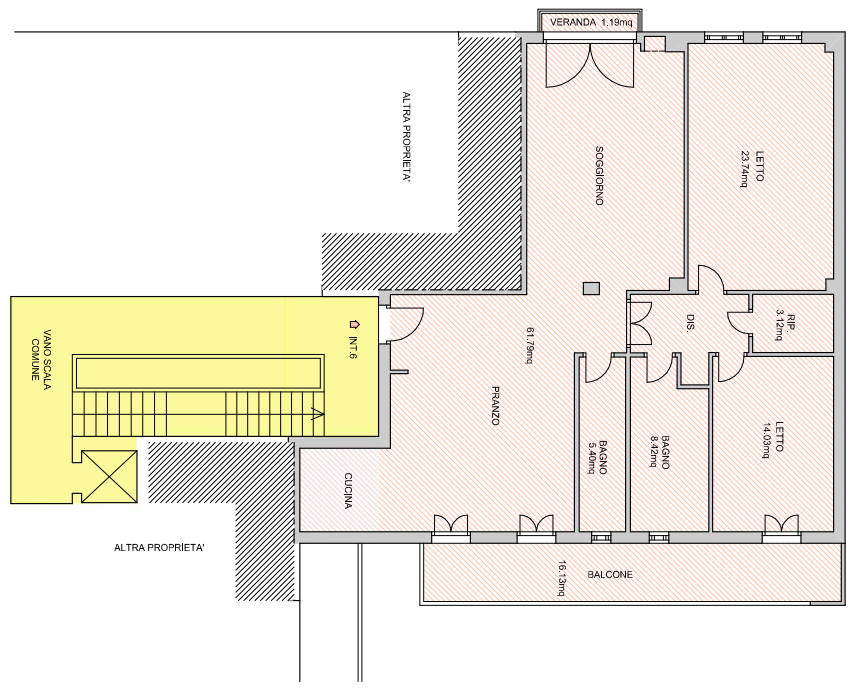
SCHEMA PLANIMETRICO
DISTRIBUZIONE SUBALTERNI
PARZIALE COME IN ATTI DAL 07/2024

LEGENDA:

-  CHIEF. AUTAZIONE E CANTINA
Fig.381 Mapp.489 sub.27
-  INGRESSO COMUNE SCALE DISMESSE B.C.N.C.
Fig.381 Mapp.489
-  AUTONIMESSA
Fig.381 Mapp.488 sub. 2
-  CORTE COMUNE B.C.N.C.
Fig.381 Mapp.487

PIANO TERRA





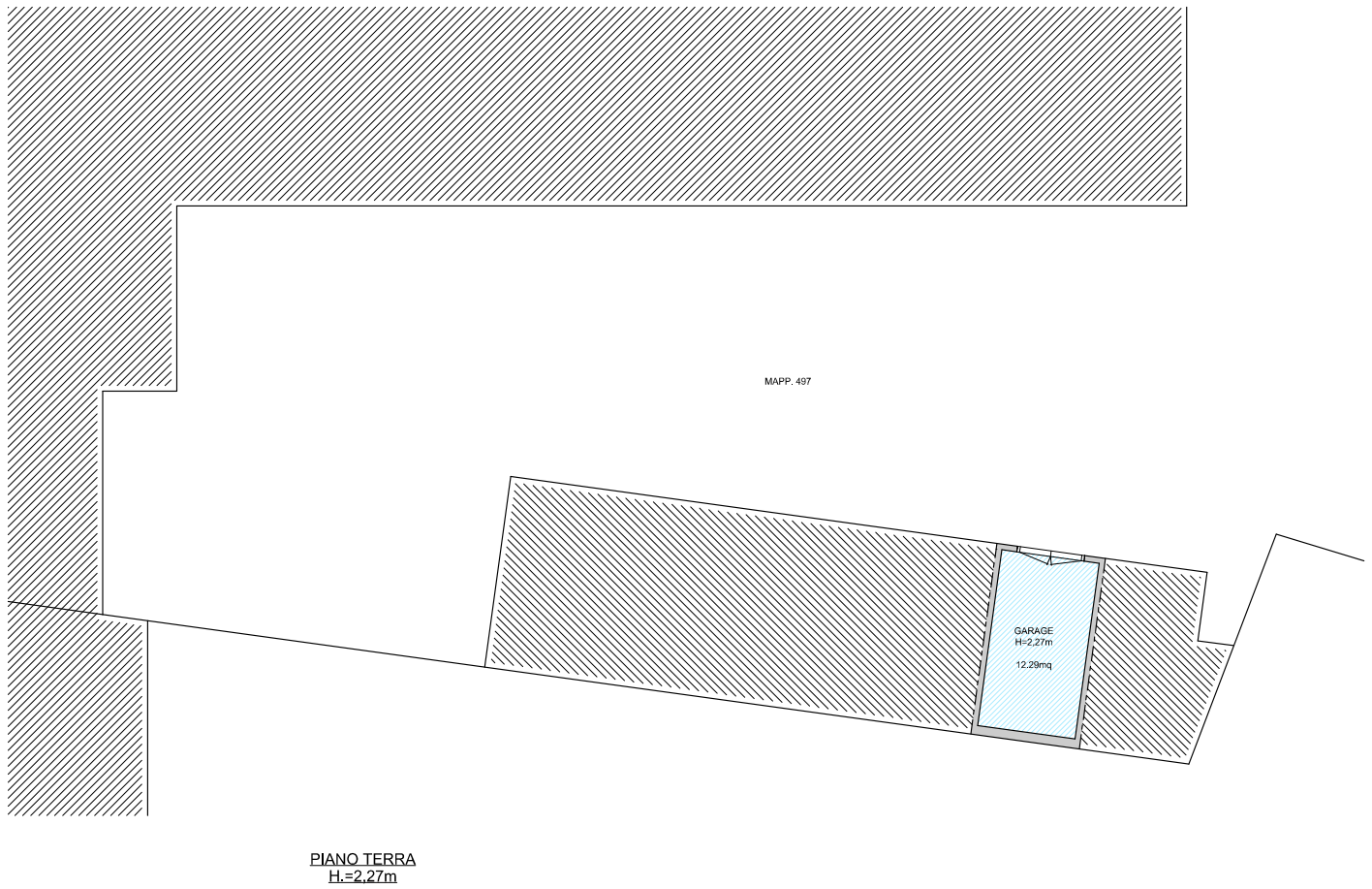
ZONA NON ISPEZIONATA/VERIFICATA

PIANO SECONDO
 H=3.00m



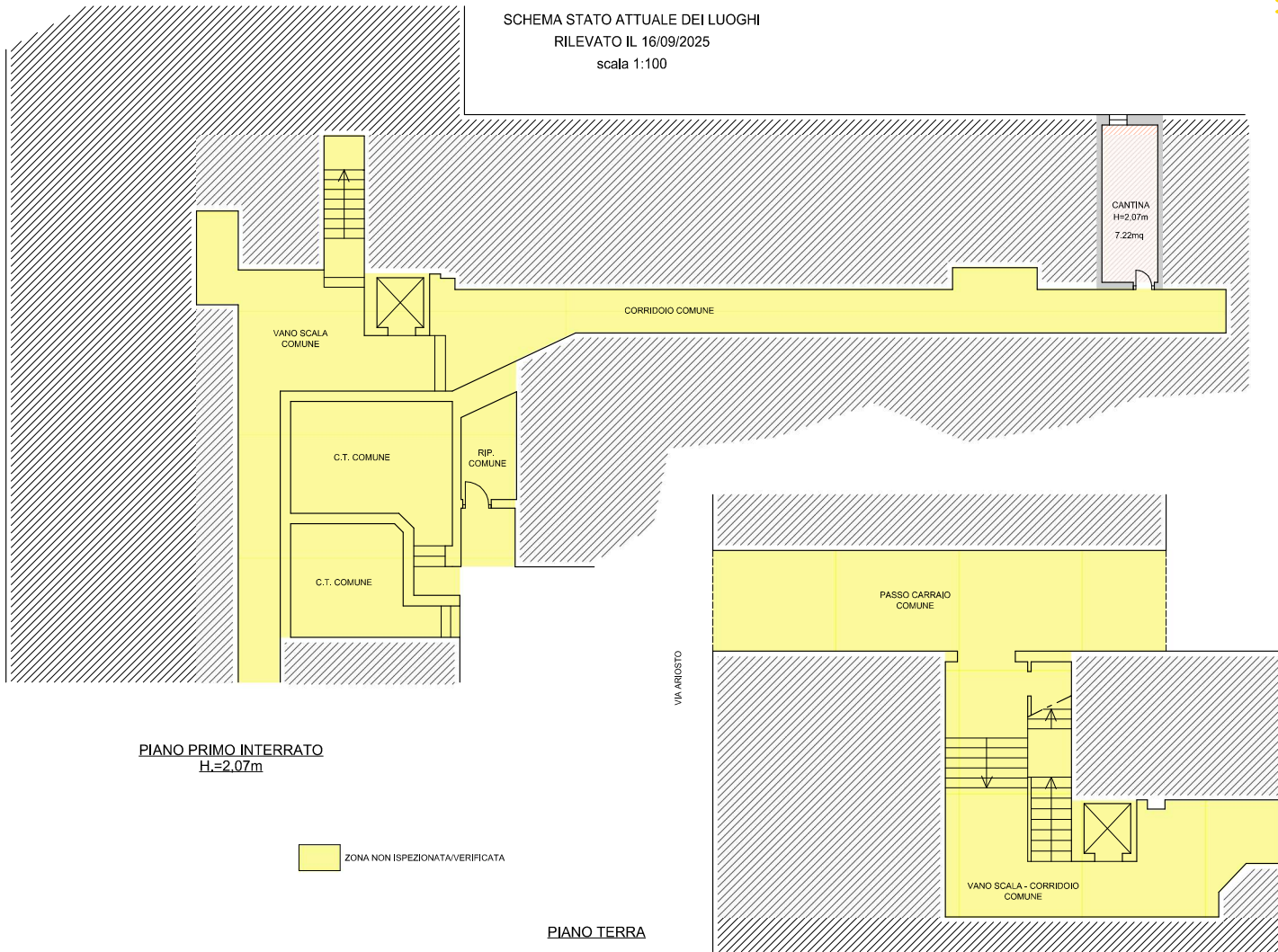


SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
RILEVATO IL 16/09/2025
scala 1:100

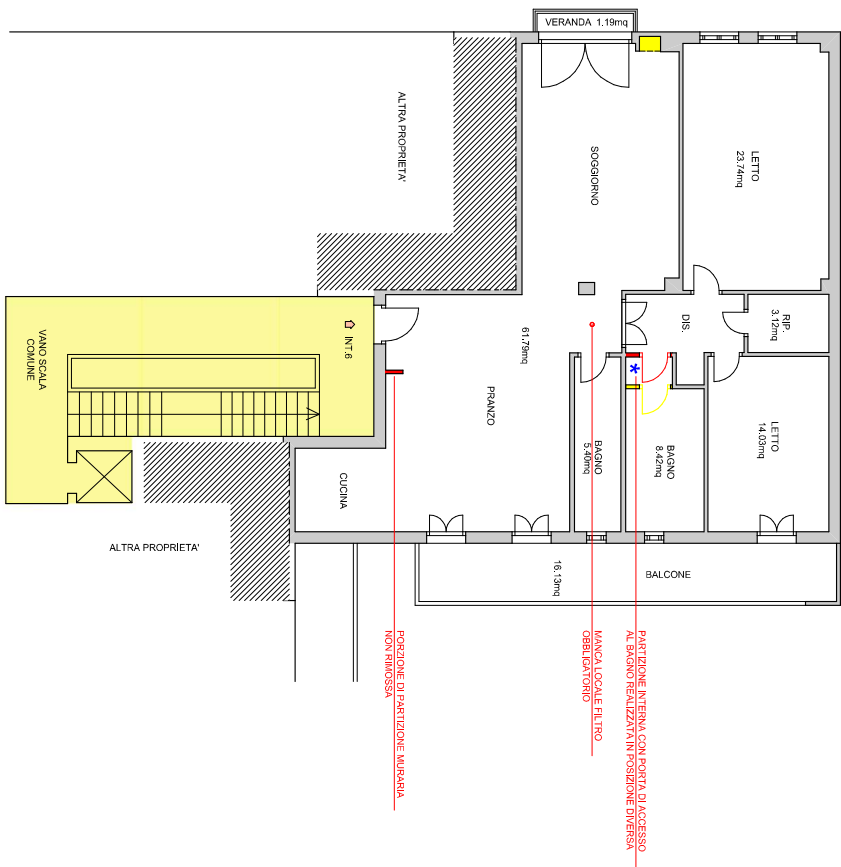




SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
 RILEVATO IL 16/09/2025
 scala 1:100



- COSTRUZIONI / DIVERSE REALIZZAZIONI
- DEMOLIZIONI / MANCANTE REALIZZAZIONI
- * ELEMENTO REALIZZATO IN DIVERSA POSIZIONE



ZONA NON ISPEZIONATA/VERIFICATA

PIANO SECONDO
 H=3,00M