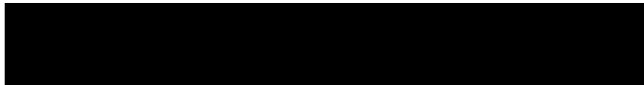




Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Promossa da:



PEC della procedura: lc Ferrara25.2023@pec-gestorecrisi.it

Sentenza n° 25 del 12.12.2023

Giudice Delegato : **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

Liquidatore: Dr.ssa Elisabetta FINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2 (VIA BOLOGNA)

Perito: 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:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FERRARA, v. BOLOGNA	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 192 MAPP. 40 sub 22 (A3) e sub 21 (C6)	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI (ma con intestazione errata)	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 06
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VENDITA in uso alla comp.	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	servitù	pag. 07
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	///	pag. 07
4.2.A iscrizioni contro:	///	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	///	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	SI (€. 820 debito)	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 08
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 08
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 08
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	NON SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 08
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.2 TITOLO ED.	pag. 09
7.2 conformità edilizia	NON SI DICHIARA CONFORMITA' (SCIA in SANATORIA PER €. 5.000)	pag. 09
8. URBANISTICA:		pag. 11
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 11
9. DESCRIZIONE:		pag. 11
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 11
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 11
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 40 sub 22):	SUFFICIENTI CONDIZIONI	pag. 12
9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 40 sub 21):	VETSUTE CONDIZIONI	pag. 13
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 103,88	pag. 14
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:		pag. 14
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 83.104	pag. 15
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -12.465,60	pag. 15
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 5.000	pag. 15
12.3 spese per insoluti condominiali:	€. - 820	pag. 15
12.4 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 64.818	Pag. 15
12.5 prezzo netto in riferimento alla quota del bene in piena proprietà	€. 10.800	Pag. 15
12.6 offerta minima:	€. 8.100	pag. 15

Beni in FERRARA
//
Via BOLOGNA, [REDACTED]

LOTTO 2

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) in contesto plurifamiliare di media entità, adibita a civile abitazione, al piano secondo, in posizione centrale, ricompreso in un fabbricato condominiale da 12 unità abitative con vani autorimessa pertinenziali al piano terra, diversi negozi, magazzini e utilità comuni. di vecchia edificazione,

Il tutto è sito in **Ferrara, via Bologna**, [redacted] di proprietà dei sig.ri [redacted] [redacted] per la quota 4/6, [redacted] [redacted] per la quota di 1/6 e [redacted] [redacted] per la **quota di 1/6, indiviso ciascuno e così per la piena proprietà da liquidare, 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 192 con:**

- **il mappale 40 sub 22** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,0, sup. cat. tot. mq. 98, rendita cat. €. 529,37, via Bologna, 286, piano 2; individuata con scheda di prot. n. 9321 del 16.01.1986, in atti dal 24.07.1993; compete altresì vano cantina pertinenziale, al piano seminterrato.

- **il mappale 40 sub 21** – cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 11, sup. cat. tot. mq. 13, rendita cat. €. 49,99, via Bologna, 286, piano T; individuata con scheda di prot. n. 2726 del 28.06.1993, in atti dal 24.07.1993;

Si da atto che il mappale 40, quale area di sedime del fabbricato e il mappale 45, quale corte comune, risultano altresì censiti al VCT di Ferrara, come enti urbani, rispettivamente di mq. 617 e mq. 260;

PARTI COMUNI:

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà 66.88/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area di sedime del fabbricato e sull'area cortiliva retrostante, con relativo accesso carrabile da via Zucchelli, **distinta nel foglio 192, con il mappale 45**, vano ingresso, vano scala, scala e relativi corridoi e disimpegni, terrazza / lastrico di copertura con ripostiglio e stenditoio e tutto quant'altro meglio richiamato negli atti di provenienza trascritti di cui ai reg. part. 6636/1964 e 7947/1960 (si veda anche paragrafo "6" e documentazione allegata).

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato in ditta catastale per ½ indiviso ciascuno

e

, coniugi in comunione legale dei beni.

NB: intestazione disallineata nella titolarità e nelle quote, poiché il [REDACTED] è defunto a Ferrara il [REDACTED], senza che le eredi abbiano mai provveduto alla relativa denuncia di successione e voltura del bene a loro favore (cfr anche ai paragrafi succ. 1.3, 5.4 e 6).

CONFINI:

L'abitazione (m. 40 sub 22), confina: a Nord con vano scala comune e altro sub, a Est con spazio aereo su via Bologna, a Sud con altro sub del mapp. 40 stesso e a Ovest con spazio aereo su corte comune interna, ovvero salvo altri.

La cantina (m. 40 sub 22), confina: a Nord con altro sub del mapp. 40 stesso, a Est con corridoio comune a Sud con vano scala comune e a Ovest con corte comune interna, ovvero salvo altri.

L'autorimessa (m. 40 sub 21), confina: a Nord e Sud con altri sub del mapp. 40 stesso, a Est corte comune interna e Ovest con mappale 444;

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 22 e autorimessa sub 21, se non lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari di tramezzi divisorii.

Per quanto sopra **Si dichiara la conformità** catastale, 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:

In banca dati risulta ancora l'intestazione con il nominativo del padre, deceduto a Ferrara il 15.11.2022, senza aver provveduto, né alla denuncia di successione, né all'accettazione tacita di

eredità, così da poter volturare la relativa quota di ½ del padre alle eredi (moglie + 2 figlie).

Si osserva che la planimetria dell'appartamento, in atti, **riporta la cantina in una posizione differente da quella effettivamente utilizzata dai proprietari**; pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, per una corretta individualizzazione del bene, per eventuale successiva stipula notarile di permuta, 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 e poiché ad oggi non costituisce una vera e propria difformità catastale.

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 a destinazione mista: residenziale tipo civile abitazione, studi professionali, negozi, magazzini deposito ecc. Il tutto è posto in zona semiperiferica posta all'estremità sud del Comune di Ferrara, in quartiere "satellite" / "Krasnodar", ovvero poco distante da via Ravenna / SS16 che collega Rovigo a Ravenna, in contesto di lottizzazione di espansione, risalente alla metà degli anni '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 dal centro città che dista 4km circa e comunque ben connessa dai mezzi pubblici, anche per i collegamenti esterni (casello autostrada FE-sud della A13 (BO-PD)).

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 24 maggio 2024, era presenti le due sorelle comproprietarie, che hanno permesso l'accesso all'abitazione e ai relativi accessori pertinenziali (autorimessa e cantina), per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta attualmente abitata dalla loro madre, che vi abita e risiede stabilmente, infatti esso è completamente arredato e comunque nella loro propria piena disponibilità.

Le stesse sorelle comproprietarie, dichiarano che non è stato registrato nessun eventuali contratti di locazione, 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 22.04.2024, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **22.04.2024** in capo alla proprietà 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:

- **servitù attive e passive**, se e come esistenti, in particolare con quelle previste di cui al rogito di compravendita a ministero del Notaio Bertelli dr. Nino del 25.11.1960, di rep. 26315, trascritto a Ferrara il 24.12.1960 al reg. **part. 7947**, con cui viene regolamentato il passaggio e la sosta di un velocipede nell'apposito deposito in corte, a favore del negozio mapp. 17/1 sub 2;

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

4.2.A iscrizioni contro:

non reperite / non conosciute;

4.2.B trascrizioni contro:

non reperite / non conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

L'appartamento è ricompreso nel condominio residenziale di complessivi 12 appartamenti e 10 negozi, dislocati su unica palazzina, ma distribuiti su due distinte scale (via Bologna ■■■ – via Zucchelli ■■■). Il condominio in parola, denominato “**bezzola**” (cf. 80015380381), è regolarmente gestito ed amministrato da un amministratore professionista pro-tempore in carica, che ne detiene la rappresentanza. Da documentazione fornita direttamente dalla proprietà è possibile desumerne i seguenti elementi:

- I millesimi generali di proprietà, in capo alle u.i.u., sono pari a : 66,88;
- L' anno finanziario decorre dal 01 ottobre al 30 settembre di ciascun anno;
- Le **spese** di ordinaria gestione annua dell'u.i.u in oggetto, come dal bilancio consuntivo 2022/2023, ammontano a **circa €.** **3.000** [totale bilancio consuntivo 2022/2023 dell'intero stabile, pari a €. 35.000 circa] [totale bilancio preventivo 2023/2024 dell'intero stabile, pari a €. 39.000 circa];
- alla data della presente perizia, **il debito** dell'appartamento, verso il condominio, ovvero al termine gestione (30.09.2023), **ammonta a circa €.** **820**, (somma che verrà debitamente scontata, prudenzialmente, nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché rimarrà eventualmente in capo all'aggiudicatario);
- non si è a conoscenza dello stato dei pagamenti dei ratei del 10.11.2023 (€. 1.465 comprensivo del riporto a debito dell'esercizio finanziario precedente [€. 820]), 30.12.2023 (€. 646), 28.02.2024 (€. 646), 30.04.2024 (€. 646) e 30.06.2024 (€. 646);
- viene riferito che al momento non sono state deliberate spese o l'esecuzione di opere, per straordinaria gestione;
- viene riferito che 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 66.88/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area di sedime del fabbricato e sull'area cortiliva retrostante, con relativo accesso carrabile da via Zucchelli, **distinta nel foglio 192, con il mappale 45**, vano ingresso, vano scala, scala e relativi corridoi e disimpegni, terrazza / lastrico di copertura con ripostiglio e stenditoio e tutto quant'altro meglio richiamato negli atti di provenienza trascritti di cui ai reg. part. 6636/1964 e 7947/1960 (si veda anche paragrafo “6” e documentazione allegata).

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.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di:

- Si dà atto che il vano cantina pertinenziale attualmente in uso, non corrisponde con quello indicato nella planimetria in atti;
- La finestra del vano cottura, ha affaccio diretto su balcone comune;
- Servitù per il velocipede a favore di un negozio;
- Allineamento banca dati catastale per mancata volturazione della quota del defunto sig. Montanari Paride e accettazione di eredità, creando discontinuità nelle trascrizioni;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato con i relativi accessori e le relative pertinenze comuni risultano all'attualità, di proprietà, legittima, come segue:

██████████ nata a Ferrara ██████████ per la quota 4/6;
██████████, nata a Ferrara, ██████████ per la quota di 1/6 e
██████████, nata a Ferrara ██████████ per la **quota di 1/6, indiviso ciascuno e così per la piena proprietà da liquidare, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.**

6.1 cronistoria :

Dal **09.06.1969** ad **OGGI** per ½ indiviso ciascuno a ██████████ e ██████████ a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Lucci dr. Vincenzo, del 09.06.1969 di rep. 70718, racc. 8079, registrato a Ferrara il 23.06.1969 al n. 2488, ed ivi **trascritta** il 08.07.1969 ai reg. gen. 9774 e **part. 4921** da potere di Masina Bruno per l'intero;

NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

si osserva che il sig. ██████████ è deceduto a Ferrara il ██████████ e per il quale non solo non risulta presentata la relativa denuncia di successione, ma nemmeno l'accettazione tacita o espressa di eredità, tale per cui in banca dati , ad oggi continua a figurare il nominativo del cuius.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L' immobile di che trattasi risulta edificato nel 1959 circa, come primo impianto, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; l'accesso atti al Comune di Ferrara, presso l'archivio tecnico per il periodo dal 1978 a oggi e storico per il periodo antecedente il 1978, a

seguito di istanza di PG 86965/24 del 15.05.2024 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Concessione edilizia rilasciata il 11.09.1959 di PG 20325 - PT 9707 a [REDACTED] [REDACTED] **su istanza dello stesso del 11.06.1959, intesa a ottenere il permesso di costruire per eseguire i lavori per la costruzione di un fabbricato per abitazioni e negozi, in via Bologna angolo via Zucchelli, come da progetto approvato in data 03.08.1959;**

A.1: Certificato di Abitabilità rilasciato il 10.01.1961 di PG 34915 – n. 6514, visto il riferimento dell'Ufficiale Sanitario del 26.12.1960, a [REDACTED] [REDACTED] **su istanza dello stesso del 03.10.1960, diretta a ottenere la dichiarazione di abitabilità di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi, in Ferrara, via bologna angolo via Zucchelli di cui a permesso di costruire di PG 20325 – PT 9707 rilasciata il 11.09.1959;**

B: Denuncia di Inizio Attività ex L. 662/1996 del 03.08.1998 di PG. 26544 – PR 2789/98, presentata da rag. [REDACTED] [REDACTED] **(amministratore / rappresentante legale in carica all'epoca), intesa a comunicare l'inizio dei lavori di manutenzione straordinaria, per la realizzazione di centrale termica condominiale sul lastrico solare al piano quarto del condominio "Bezzola", corrente in via Bologna,** [REDACTED]

B1: Denuncia di Inizio Attività ex L. 662/1996 del 18.11.1998 di PG. 38377 – PR 4274/98, presentata da rag. [REDACTED] [REDACTED] **(amministratore / rappresentante legale in carica all'epoca), intesa a comunicare l'inizio dei lavori in variante minore, in corso d'opera a DIA di PG 26544-PR 2789/1998, per la realizzazione di centrale termica condominiale sul lastrico solare al piano quarto del condominio "Bezzola", corrente in via Bologna,** [REDACTED]

B2: Comunicazione di fine lavori a collaudo opera ex art. 2, comma 60, L. 662/1996 del 17.12.1998 di PG. 4676/98, presentata da rag. [REDACTED] [REDACTED] **(amministratore / rappresentante legale in carica all'epoca), intesa a comunicare l'ultimazione dei lavori di cui a DIA di PG 26544-PR 2789/1998 ed in variante di PG 38377-PR4274/98, per la realizzazione di centrale termica condominiale sul lastrico solare al piano quarto del condominio "Bezzola", corrente in via Bologna,** [REDACTED]

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.

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 (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile).

7.2 conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizie, di cui ai punti "A" e "B", 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 coerente con il periodo di costruzione (1960 circa).

Pertanto, dall'attento esame dell'unica 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 concessione originaria del 1959 (piano tipo), si riscontrano le seguenti difformità edilizie:

- lieve diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero la rimozione di tramezzatura nell'attuale vano cucina, ampliata verso l'ex ripostiglio;
- scambio delle destinazioni d'utilizzo tra le due stanze della zona giorno (cucina / soggiorno);

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

Regolarizzabili mediante:

SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia.

COSTO PRESUNTO, pari a verosimilmente € 5.000.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare l'opera difforme suddetta. 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, sempre mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 o il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia. 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.

Note:

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, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

Premesso che all'epoca di presentazione della richiesta del permesso di costruire, fu necessario presentare una seconda soluzione (l'attuale), che tenesse conto dell'allineamento di facciata, sulla via Bologna, in luogo della prima soluzione, che non aveva previsto tale incombente.

A tal proposito, si osserva che nella tavole grafiche, di 2^ stesura, allegate alla concessione originaria del 1959, non viene più riportato il corpo di fabbrica minore, retrostante, che ospita le autorimesse, unitamente ad altra porzione di fabbricato di raccordo tra l'edificio principale e la batteria delle autorimesse stesse, per le quali si aggiunge che ne erano previste 7, in luogo della attuali 8 presenti; 2 delle quali realizzate di testa alla batteria, con accesso prospiciente via Zucchelli e non la corte come da progetto originario. Inoltre anche il piano cantinato, risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni, motivo per cui è ragionevole presupporre che ciò possa essere la ragione dell'assegnazione, in utilizzo di una cantina differente da quella accatastata, all'appartamento in

oggetto.

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**.

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:

- Aree del centro urbano e prima corona (art. 100-1.2 RUE);
- Aree ad alta densità (art. 102-1.3 NTA);
- Vecchio PRG: zona B3.3;

strumento RUE:

- Rispetto infrastrutture: fasce di rispetto aeroportuale <art. 119.3 RUE>;
- Rispetto infrastrutture: fasce di rispetto stradale <art. 119.1 RUE>;
- Usi insediamenti prevalentemente residenziali <art. 105-1.2 NTA RUE>;
- Classe monetizzazione "3" <art. 88 NTA RUE>;

strumento PSC:

- Rispetto infrastrutture: Aeroporto, cono di volo - acustica;
- Ambiti urbani consolidati <art. 14.2 NTA PSC>;
- Sistema insediativo dell'abitare sub sistema insediamenti contemporanei <art. 12.2NTA PSC>;
- Territorio urbanizzato <art. 14 NTA PSC; art. 28 L.R. 20/2000>;

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Ferrara per le relative norme tecniche attuative;

Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato in data 1959 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 12 alloggi (6+6) per civile abitazione, dislocati su due scale ai piani primo, secondo e terzo, oltre al piano terra adibito ad negozi, dove sono presenti altresì vani comuni diversi e locali tecnici di servizio; il tutto è edificato nel 1959 circa, dotato di retrostante area cortiliva (m. 45);

Il tutto è posto a Ferrara nel quartiere di via Bologna (zona Centro Commerciale "il castello"), all'estremità sud di Ferrara, in prossimità della strada Statale n. 16, in zona semi-periferica della località, ma comunque urbanizzato e ben servito da infrastrutture e collegamenti anche con i mezzi pubblici.

9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:

La palazzina che ricomprende l'unità in oggetto è di tipo plurifamiliare da 6 alloggi oltre ad altra attigua

gemella di altri 6 alloggi; con accesso da vano scala comune condominiale, relative autorimesse discoste su altro fabbricato minore e locali commerciali piano terra, composto da un unico copro di fabbrica, collocato in prospicienza d'angolo sulla pubblica via Bologna e via Zucchelli.

L'intera palazzina è edificata a 3 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 e per il coperto; il lastrico solare di copertura è corredato da manto di impermeabilizzazione in guina bituminosa, privi di coibentazione.

La corte comune retrostante (mapp. 45) è lasciata a corte e risulta recintata e fisicamente delimitate sul posto in tutti i confini, adibita a zona di passaggio e disimpegno per le autorimesse pertinenziali accessibile dalla laterale via Zucchelli;

Compete all'unità immobiliare la comproprietà sugli enti e utilità comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare alle dotazioni condominiali come, vano scala e androne d'ingresso, lastrico, centrale termica comune ecc.

Il condominio è sprovvisto 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 24 maggio 2024, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria se non qualche manutenzione a elementi vetusti o riparazione minime.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 40 sub 22):

La u.i in oggetto di cui all'interno n. 3, è posta al piano secondo (centrale), con esposizione libera a Est e Ovest, ovvero con prospicienza sia verso la pubblica via Bologna (est) che verso la corte interna (ovest), 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 al piano seminterrato e modesta autorimessa pertinenziale, al piano terra.

L'appartamento in parola si compone da: ampio ingresso / disimpegno, cucina (abitabile), pranzo / soggiorno, ripostiglio / guardaroba; zona notte con disimpegno, bagno (finestrato), 2 camere da letto, una delle quali con balcone.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 24 maggio 2024

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 80 e di mt. 3,00.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e/o risalenti all'epoca di costruzione del 1959 e ammodernate negli anni in funzione delle necessità abitative.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in PVC, colore bianco, con vetro doppio tipo termophan e vetro all'inglese, corredate da avvolgibili in PVC, (risalenti a una decina di anni fa).

Le porte interne, ad anta battente, sono ovunque in legno tamburato, di forma e tipo regolare e standard di color noce, con ferramenta di uso comune (risalenti a una ventina di anni fa).

La porta d'ingresso principale (unica) a doppia ante battente in legno massello, cieca, priva di serratura di sicurezza (vetusta).

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica monocottura economica, omogenea per tipo e colore in tutti gli ambienti corredati da battiscopa in legno scuro; il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica in colore e decori tipici anni '90, fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti sono così composti:

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 con caldaia comune condominiale in CT posta sul lastrico al piano quarto, funzionante a gas-metano, con elementi radianti in ghisa, posti in nicchia, in ogni ambiente abitativo raccordati da tubazione distributiva ad anello e contacalorie per ogniuno.

La produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagno e cucina, è affidata a scaldacqua rapido a gas, collocata nella cucina.

L'impianto del GAS è autonomo, parte in eterno e parte sottotraccia con proprio autonomo misuratore di consumo che alimenta il fornello per cottura cibi e lo scaldacqua rapido;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con misuratore di consumo comune condominiale, la cui contabilizzazione rientra tra le voci di spese comuni; il bagno è dotato di tutti i sanitari oltre a piatto doccia in ceramica murato e attacco lavatrice.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti. Tutto quanto descritto finora risale comunque a qualche decennio fa, quindi 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..

L'immobile nel complesso risulta in buone condizioni.

NB. La cantina al piano seminterrato, presenta tutti i segni e i sintomi di allagamenti reiterati, dato che risulta sotto il piano strada, forse tutto il piano seminterrato sarebbe da considerare più come vespaio e non luogo fruibile.

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. 40 sub 21):

L'autorimessa, è collocata al piano terra in copro di fabbrica minore, discosto, frontistante la corte comune interna, pertanto non direttamente collegata con l'interno del Condominio; l'accesso carrabile risulta prospiciente la via Zucchelli (laterale di via Bologna) per mezzo di cancello carrabile in metallo a doppio battente, privo di automazione e piuttosto vetusto (sempre aperto).

L'autorimessa è composta da un unico vano di modesta superficie (mt. 4,95 x mt. 2,25), ovvero capace di parchare massimo 1 auto piccola; accessibile per mezzo di portone carrabile a doppia anta battente in alluminio della larghezza di circa mt. 2,00.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 24 maggio 2024.

La superficie calpestabile utile interna è pari a mq. 11, l'altezza massima è di circa mt. 2,20, rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Le finiture sono piuttosto modeste ed economiche con pareti e solai intonacati e tinteggiati a calce, la pavimentazione è in battuto di cls rullato e lisciato.

Impianti tecnologici:

L'unico impianto presente è quello elettrico, realizzato in esterno, con punto luce e frutto 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 + autorimessa), si presentano in **SUFFICIENTI e VETUSTE** 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/3 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	40 / 22	96,00	x	1,00	96,00
Balconi	2	40 / 22	1,85	x	0,30	0,56
Autorimessa	T	40 / 21	12,20	x	0,60	7,32
s.e. & o.				mq.	TOT.	103,88

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 comparabili certi reperiti su piattaforma professionale "comprabilitalia.it", 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 prudenziale pari a **€ 800** (ottocento) 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 delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale “comparabilitalia.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 €. 83.104,00.
(mqe. 103,88 x €/mq. 800 = €. 83.104,00)

12.1 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 €.- 12.465,60.
(€. 83.104,00 x 0,15 = €. 12.465,60)

12.2 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.

12.3 spese per insoluti condominiali:

Rimborso spese condominiali eventualmente insolute, ovvero debito verso il condominio dell'unità immobiliare, comprendente anche le gestioni precedenti pari a €.- 820,00.

12.4 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, 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.
(€. 83.104,00 – 12.465,60 – 5.000 – 820 = €. 64.818,40) **€. 64.818,00.**

12.5 prezzo netto in riferimento alla quota del bene :

Prezzo a corpo in riferimento alla quota del compendio immobiliare, **pari a 1/6** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni e indicazioni prescrittive di cui sopra
(€. 64.818 / 6 = €. 10.803) **€. 10.800,00.**

12.6 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a **€. 8.100,00.**
(€. 10.800 x 0,75 = €. 8.100,00)

Ad evasione d'incarico

L'Esperto

Ferrara, lì 12 luglio 2024

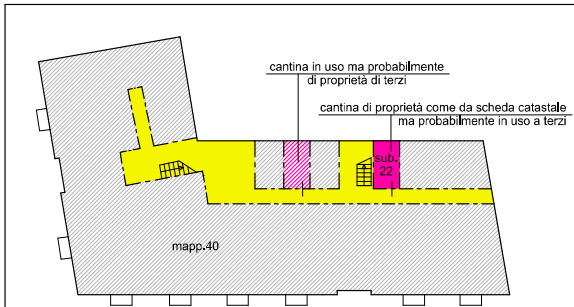
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

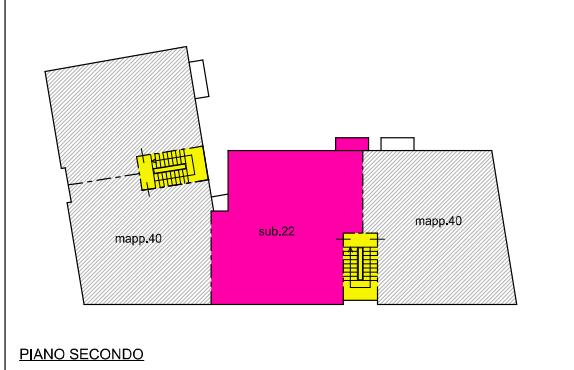
- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo con allegati relativi.

SCHEMA PLANIMETRICO
DISTRIBUZIONE SUBALTERNI

- CIVILE ABITAZIONE E CANTINA
Fig.192 Mapp.40 sub.22
- B.C./L.C. CORTE COMUNE
Fig.192 Mapp.45
- AUTORIMESSA
Fig.192 Mapp.40 sub.21
- B.C./L.C. SCALE, INGRESSI E LOCALI COMUNI
Fig.192 Mapp.40 sub. ???



PIANO SEMINTERRATO

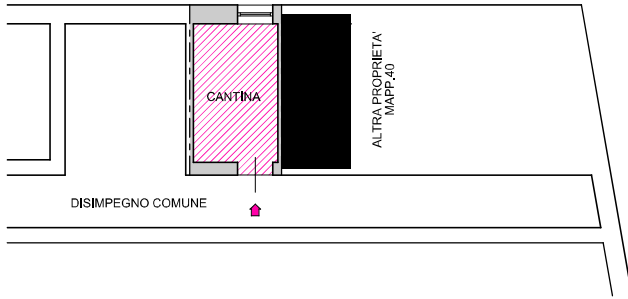


PIANO SECONDO

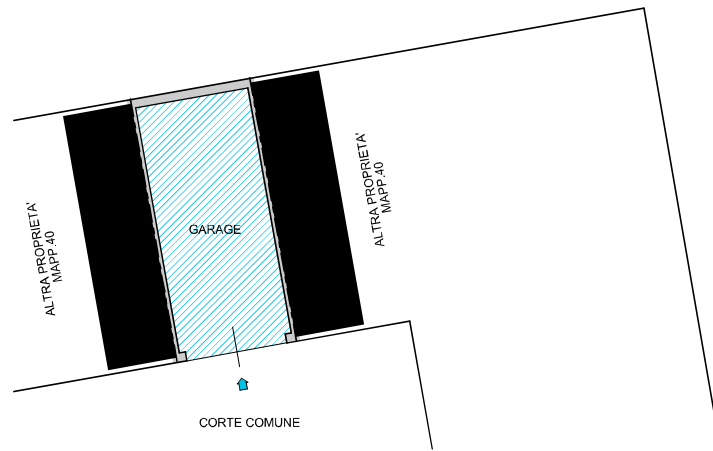


PIANO TERRA

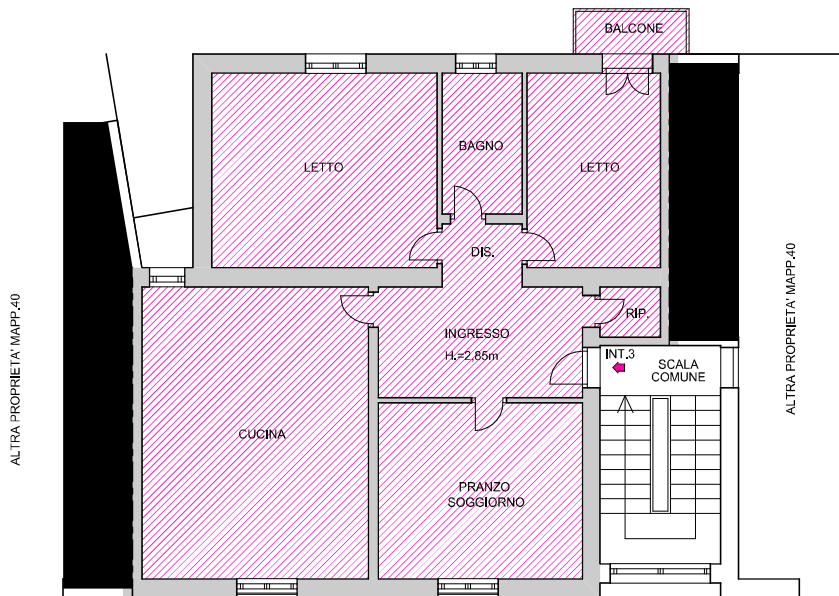
SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
RILEVATO IL 24/05/2024
scala 1:100



PIANO SEMINTERRATO



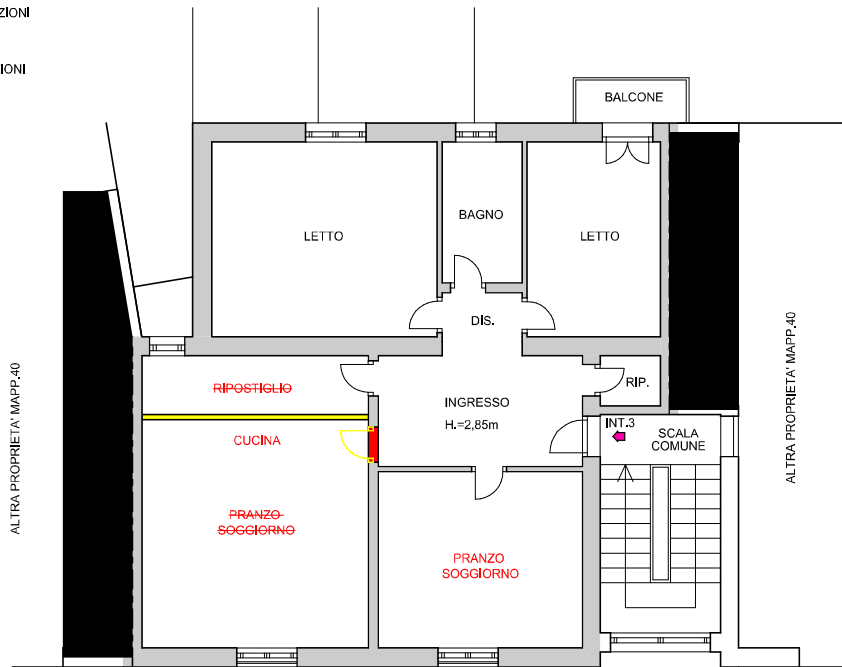
PIANO TERRA



PIANO SECONDO

COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI
RILEVATO IL 24/05/2024
scala 1:100

- COSTRUZIONI
- DEMOLIZIONI



PIANO SECONDO