
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: '

contro:

N° Gen. Rep. **128/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-01-2025 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: ~~Dott.ssa MARIANNA COCCA~~

Dott. VINCENZO CANTELLI

Custode Giudiziario: **Avv. Nicoletta Pivari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: Via Piero Gobetti 34 - 44121 Ferrara
Telefono: 3388104712
Fax: 3388104712
Email: studiomassimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

Beni in Ferrara (FE)
Via Luigi Gulinelli n. _____

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Luigi Gulinelli

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: Via Luigi Gulinelli

- Stato Civile: società a responsabilità limitata

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sede in _____ Proprieta' 1/1,
_____, scheda catastale _____ indirizzo Via Luigi Gulinelli
, piano T-1-2, comune Ferrara, categoria A/10, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 222 mq,
rendita € 2.974,79

Derivante da:

- Variazione catastale della destinazione da magazzino ad ufficio del 11/07/2006 Pratica n. _____
atti dal 11/07/2006 (n. _____)

- Variazione catastale per Frazionamento del 11/11/1986 in atti dal 19/07/1993 FRZ CLS LEGGE
154 (n. _____)

- Variazione catastale del 22/11/1928 in atti dal 19/07/1993 VAR (n. _____)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile presenta un accesso autonomo dalla pubblica via, non risulta inserito in un complesso
condominiale ma adiacente ad altre unità.

Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a norma
dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti
le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso
all'intero fabbricato che esula dal presente incarico.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni
del 11/07/2006 si desumono i seguenti confini: l'ufficio disposto al piano terra, primo
e sottotetto confina a nord con la corte (BCNC) Bene Comune Non Censibile, censita al mappale

e comune ai . del mappale), confina a sud con area di corte del mappale ad est confina con facciata in aderenza al mappale mentre ad ovest confina in affaccio sulla corte esclusiva ed oltre sulla via Luigi Gulinelli.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

Si segnala che seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare delle lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita agli atti al foglio , inerenti le sole altezze interne di vano riscontrate al piano primo e sottotetto.

Si ritiene opportuno precisare che, per una migliore identificazione della fattispecie riconducibile nell'ambito delle disposizioni di cui alla circolare dell'Agenzia del Territorio n.2 del 09/07/2010 prot. NON hanno rilevanza catastale le lievi differenza circa le altezze interne oltre alle lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta/finestra o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.

Non necessita quindi la presentazione di un Accatastamento in variazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

Note: Immobile attualmente occupato quale sede della società esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non riscontrate.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

A rogito di Not. _____ in data 09/10/2006 ai nn. _____

Isritto/trascritto a Ferrara in data 30/10/2006 ai nn. _____ ;

Note:

LA SOCIETA' _____ HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA' DESCRITTO NEL QUADRO "B", E A VANTAGGIO DELL'IMMOBILE ADIBITO AD USO UFFICIO SITO IN COMLINE DI FERRARA, VIA GULINELLI _____, CENSITO NEL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL _____ (CAT. A/10, CL. 1, VANI 9, REND. CAT. EURO 2.974,79) DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' _____, CHE HA ACCETTATO, PERPETUA SERVITU' DI VEDUTA, CONSISTENTE NELL'APERTURA DI N. 6 FINESTRE NEL MURO SUD CONFINANTE CON LA PROPRIETA' _____ 'INTERVENTO VERRA' REALIZZATO SECONDO LE DIMENSIONI PREVISTE NEL PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE DI FERRARA; NEL CASO LE FINESTRE RISULTASSERO DI DIMENSIONI MAGGIORI DI QUELLE RIPORTATE NEL PROGETTO SUDDETTO, LA COSTITUZIONE IN OGGETTO DOVRA' INTENDERSI COME NON AVVENUTA, COL CONSEGUENTE OBBLIGO DELLA SOCIETA' _____ ALLA RIDUZIONE IN PRISTINO.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di _____

contro _____

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 40.000,00;

Importo capitale: € 19.074,37 ;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 24/11/2023 ai nn. _____

Isritto/trascritto a Ferrara in data 08/04/2025 ai nn. _____

Note:

RIGUARDA GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL FG.: _____ I QUALI _____
HANNO SUBITO UNA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11.07.2007 (PRATICA N° _____ ATTI _____
DAL 11.07.2007) DETTI IMMOBILI SONO ORA IDENTIFICATI A:

- Ipoteca giudiziale attiva

a favore di _____

contro (_____ .L. Prop.1/1, _____ Prop.1/1;

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 100.000,00;

Importo capitale: € 49.172,00;

A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 11/02/2025 ai nn. _____

Isritto/trascritto a Ferrara in data 18/04/2025 ai nn. _____

Note:

Riferita all'unità immobiliare in oggetto oltre ad altre unità.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

a favore di _____

contro _____

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERRARA in data 06/03/2025 ai nn. _____

isritto/trascritto a Ferrara in data 07/04/2025 ai nn. _____

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

4.3 Misure Penali

Non riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile avente accesso autonomo non risulta in un complesso condominiale.

Millesimi di proprietà: Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nell'atto di compravendita a firma del Not. *

del 22/12/2003

Rep. guardante le unità immobiliari destinate a magazzini, precedentemente censite al mappale (magazzino) e (corte), viene dichiarato che è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ed in particolare sulla corte bene non censibile, comune ai subalterni (precisando che detta corte dovrà esser mantenuta sgombra da veicoli e cose.

Riscontrata costituzione di servitù di veduta con atto Not. .

del 09/10/2006 Numero

di repertorio

in cui :

LA SOCIETA'

HA COSTITUITO A CARICO DEL TERRENO DI SUA PROPRIETA'

DESCRITTO NEL QUADRO "B", E A VANTAGGIO DELL'IMMOBILE ADIBITO AD USO UFFICIO SITO IN COMUNE DI FERRARA, VIA GULINELLI (), CENSITO NEL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL F

A/10, CL. 1,

VANI 9, REND. CAI. EURO 2.974,79)DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

CHE HA ACCETTATO, PER-

PETUA SERVITU' DI VEDUTA, CONSISTENTE NELL'APERTURA DI N. 6 FINESTRE NEL MURO SUD CONFINANTE CON LA PROPRIETA' COOP ESTENSE. L'INTERVENTO VERRA' REALIZZATO SECONDO LE DIMENSIONI PREVISTE NEL PROGETTO PRESENTATO AL COMUNE DI FERRARA; NEL CASO LE FINESTRE RISULTASSERO DI DIMENSIONI MAGGIORI DI QUELLE RIPORTATE NEL PROGETTO SUDDETTO, LA COSTITUZIONE IN OGGETTO DOVRA' INTENDERSI COME NON AVVENUTA, COL CONSE-

GUENTE OBBLIGO DELLA SOCIETA'

...LLA RIDUZIONE IN PRISTINO.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori:

Si segnala che il parapetto del balcone risulta attualmente rimosso, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario.

Nel progetto autorizzato parte delle facciate esterne dovevano essere rivestite da lastre di alluminio, l'eventuale messa in pristino è da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, il cui onere è ricompreso nella valutazione della presente.

I confini laterali della corte esclusiva e della corte comune devono essere verificati in quanto non materializzati in loco.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a :.F. Prop.1/1
proprietario/i ante ventennio al 22/12/2003 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. in data 02/12/1986, ai nn.
trascritto a Ferrara , in data 18/12/1986, ai nn.

Note:

E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI PER LEGGE AI SENSI DELL'ART. 1117 CODICE CIVILE ED IN PARTICOLARE SULLA CORTE COMUNE MAPPALE
DOVRA' ESSERE MANTENUTA SGOMBRA DA VEICOLI E COSE.

Titolare/Proprietario:

sede in rietà' 1/1
Proprietario da ante ventennio 22/12/2003 ad oggi.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. , in data 22/12/2003, ai nn.

trascritto a Ferrara, in data 08/01/2004, ai nn.

Note:

L'atto di compravendita riguarda le unità immobiliari destinate a magazzini, precedentemente censite al mappale

E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI DELL'EDIFICIO COMUNI PER LEGGE AI SENSI DELL'ART. 1117 CODICE CIVILE ED IN PARTICOLARE SULLA CORTE COMUNE MAPPALE
NON CENSIBILE COMUNE AI PRECISANDO CHE DETTA CORTE DOVRA' ESSERE
MANTENUTA SGOMBRA DA VEICOLI E COSE.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione a Sanatoria Prot.64685-24499 del 22/04/1989.**

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Costruzione di un magazzino struttura portante in ferro e tamponamenti
in forati.

Oggetto: Condono Edilizio.

Presentazione in data 22/04/1989 al n. di prot. 64685-24499

Rilascio in data 09/11/1988 al n. di prot. 5255-18101.

Numero pratica: **DIA Ristrutturazione Edilizia P.G.73807 P.R.5528 del 08/10/2003.**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio d'Uso e Ristrutturazione di immobile da Magazzino ad Ufficio

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 08/10/2003 al n. di prot. P.G.73807 P.R.5528.

Rilascio in data 08/10/2003 al n. di prot. P.G.73807 P.R.5528.

Abitabilità/agibilità richiesta in data 13/02/2008 al n. di prot. 14026-608.

Note:

Inizio Lavori comunicato in data 08/11/2003.

DIA Sorteggiata ed approvata con Parere Favorevole in data 20/10/2004.

Riscontrata successiva Variante in Corso d'Opera P.G.25437 P.R. 1592 del 24/03/2006.

Comunicazione di Ultimazione lavori dichiarata in data 07/10/2006.

Agibilità del fabbricato Rilasciata in data 28/02/2008.

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note:

- Si segnala che il parapetto del balcone risulta attualmente rimosso, da ripristinare a carico dell'aggiudicatario.
- Nel progetto autorizzato parte delle facciate esterne dovevano essere rivestite da lastre di alluminio, l'eventuale messa in pristino è da considerarsi a carico dell'aggiudicatario, il cui onere è ricompreso nella valutazione della presente.
- La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. A seguito delle ricerche preliminari eseguite, possono sussistere talvolta ulteriori pratiche edilizie non reperite/recuperabili dal Comune di Ferrara; il sottoscritto pertanto non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento degli archivi comunali.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (PUG)
In forza della delibera:	del C. Comunale n. 123 del 11 dicembre 2024, il PUG è stato adottato
Zona omogenea:	Territorio Urbanizzato - LR 24/2017 art. 32 c.2
Norme tecniche di attuazione:	<p>Il Territorio della Produzione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altri ambiti terziari; art.11.8 TCT - Tessuti consolidati terziari - art. 27 <p>DESTINAZIONI D'USO</p> <p>Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito", le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> (B) turistico-ricettiva; (C) produttiva; (D) direzionale; (E) commerciale; (G) dotazioni territoriali. <p>MODALITÀ DI ATTUAZIONE Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:</p> <p>IED, per interventi: - esterni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c); - interni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c), a condizione che non</p>

	<p>vi sia una modifica alle categorie funzionali che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 7 della presente Disciplina; b) PCC, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St < 10.000 mq; c) AO/PAIP, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St ≥ 10.000 mq. È sempre consentita l'attuazione mediante PCC o AO/PAIP per gli interventi di RU o AU/SU finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA), compresi quelli che comportano l'ottenimento di specifiche premialità urbanistiche. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" e degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti. IC ≤ 60% di Sf H ≤ 25,0 ml, incrementabili a 40,0 ml per magazzini verticali automatizzati o parti di immobili con particolari esigenze produttive (impianti tecnici e tecnologici, etc.) Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione della demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione, qualora gli indici esistenti IC e H, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti Requisiti Prestazionali minimi definiti al precedente Art. 17, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito": Permeabilità del suolo (Ip) ≥ 10% di Sf, e comunque non inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3c o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'Ip, 1 mq di tetto verde equivale a 1 mq di superficie permeabile a terra. Densità arborea/arbustiva (Da) 0,5 albero e 1 arbusto ogni 70 mq di superficie scoperta verde di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione Dotazioni territoriali (Dt) ≥ 20% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7. In alternativa, la suddetta superficie può essere monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 7, comma 36 e seguenti.</p> <p>RUE: Aree soggette a Poc - nta art. 105-5 RUE – 102-5 - nta art. 100-5 RUE</p>
--	---

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note:

L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10]
di cui al punto A

Trattasi di ufficio posto in fabbricato indipendente con una sola facciata in aderenza ad altra unità, sito in Ferrara via Luigi Gulinelli n. il tutto disposto al piano terra, primo e sottotetto, della consistenza di vani utili cinque oltre accessori, con adiacente area cortiliva in proprietà esclusiva fronte strada, nonché da area di corte comune sul lato nord dell'immobile ed un ripostiglio esterno.

L'ufficio in oggetto presenta l'accesso principale dalla corte di proprietà esclusiva con affaccio sulla via Gulinelli, direttamente nell'ampio vano di ingresso, in cui è presente la scala di collegamento ai restanti piani, da tale vano si accede a due ampi uffici oltre ad un disimpegno, un bagno e un ripostiglio, il tutto con altezze interne abitabili di mt. 2,70.

Al piano primo sono presenti ulteriori tre ampi uffici collegati al disimpegno del vano scala, con altezze interne di vano da mt.2,55 a mt.3,95 oltre ad un bagno con antibagno ed un balcone privo di parapetto; proseguendo al piano sottotetto si riscontra un unico ampio vano con altezze interne da mt. 2,85 a mt. 0,95 collegato ad un terrazzo.

La corte esterna di proprietà esclusiva fronte strada presenta una superficie di circa 44,00 mq e si presenta priva di recinzione, dotata di solo passaggio pedonale pavimentato.

Dalla corte comune situata sul lato nord e adiacente al fabbricato, si accede ad un piccolo ripostiglio/deposito cicli, costituito da un unico vano con altezza interna di mt. 2,75.

Il fabbricato presenta una superficie lorda complessiva di circa mq.242,25 di cui 18,75 mq. con altezza interna inferiore a 1,50 mt, oltre ad un ripostiglio esterno di 5,70 mq. Lordi, un balcone di 17,85 mq. ed un terrazzo di 12,85 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di .- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Via Luigi Gulinelli

- Stato Civile: Società a responsabilità limitata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 242,25.

Il fabbricato è posto al piano Terra, Primo e Sottotetto.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel 2003 con ultimazione lavori nel 2006 e Abitabilità rilasciata nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico

Prsenta una altezza utile interna di circa mt.2,70-2,75 al piano terra, da mt.2,55 a mt.3,95 al piano primo e da mt.0,95 a mt.2,85 al piano secondo/sottotetto.

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

Stato di manutenzione generale: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si presenta internamente in discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre esternamente l'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: sufficienti Note: Il balcone al piano primo è privo del parapetto.</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: sufficienti</p>
Scale	<p>tipologia: interna materiale: struttura in ferro autoportante ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone</p>
Solai	<p>tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti</p>
Strutture verticali	<p>materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti</p>
Travi	<p>materiale: c.a. condizioni: sufficienti</p>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente e fissi materiale: Pvc protezione: inesistente condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone</p>
Manto di copertura	<p>materiale: lamiera di alluminio condizioni: sufficienti Note: copertura in pannelli di lamiera coibentati.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Note: facciate intonacate non tinteggiate.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Note: sono presenti anche aree destinate a verde.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: Pvc e vetro</p>

condizioni: **buone**

Note: Doppio infisso esternamente in metallo internamente in pvc.

Rivestimento

ubicazione: **bagno**

materiale: **piastrelle di ceramica**

condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampa unica**

rivestimento: **metallo**

condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**

condizioni: **sufficienti**

Condizionamento

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **elettrico**

rete di distribuzione: **canali coibentati**

diffusori: **ventilatori**

condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

tensione: **220V**

condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista**

rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento**

recapito: **collettore o rete comunale**

ispezionabilità : **sufficiente**

condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **canali coibentati**

condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

alimentazione: **diretta da rete comunale**

rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**

condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **canali coibentati**

condizioni: **sufficienti.**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Note generali impianti:

Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificarne il loro effettivo funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali. Tutti gli impianti dovranno quindi essere verificati da tecnici qualificati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio al Piano Terra, Primo e Sottotetto con corte esclusiva	sup reale lorda	223,50	1,00	223,50
Ripostiglio esterno al Piano Terra	sup reale lorda	5,70	0,25	1,43
Balcone al Piano Primo	sup reale lorda	17,85	0,25	4,46
Terrazza al Piano Sottotetto	sup reale lorda	12,85	0,25	3,21
Porzione di vano al Piano Sottotetto con H < 1,50 mt	sup reale lorda	18,75	1,00	0,00
		278,65		232,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025 semestre 1

Zona: Periferica via del Lavoro/Polo Chimico

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 1100

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

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area coperta e scoperta, valutando la presenza di vincoli e servitù. Ha tenuto conto inoltre degli eventuali costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere relativamente alla verifica degli impianti, eseguita da personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Sportello Unico Edilizia del Comune di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ferrara ;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 279.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio al Piano Terra, Primo e Sottotetto con corte esclusiva	223,50	€ 1.200,00	€ 268.200,00
Ripostiglio esterno al Piano Terra	1,43	€ 1.200,00	€ 1.716,00
Balcone al Piano Primo	4,46	€ 1.200,00	€ 5.352,00
Terrazza al Piano Sottotetto	3,21	€ 1.200,00	€ 3.852,00
Porzione di vano al Piano Sottotetto con H < 1,50 mt	0,00	€ 1.200,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 279.120,00
Valore Finale			€ 279.120,00
Valore corpo			€ 279.120,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 279.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 279.120,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	232,60	€ 279.120,00	€ 279.120,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%) € 41.868,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € /

Costi di cancellazione oneri e formalità: € /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 237.252,00

Data generazione:
28-11-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

Allegati:

- estratto di mappa,
- planimetria catastale,
- planimetria stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Fascicolo:

- atto di provenienza,
- visure catastali,
- estratto di mappa,
- planimetria catastale,
- tabulati,
- visura camerale,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali.

