

---

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

Contro:

N° Gen. Rep. 83 / 2025

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Debora Bianchi**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

**Esperto alla stima:** Dott. Agr. Eleonora Benetti  
**Codice fiscale:** BNTLNR65A68D548E  
**Partita IVA:** 01306300383  
**Studio in:** Via Mozzo Ocaballetta, 14 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 335.7011195  
**Email:** eleonora.benetti@libero.it  
**Pec:** e.benetti@epap.conafpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Bologna, [REDACTED], FERRARA (loc. Montalbano)- 44124

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 2. Quota e tipologia del diritto pignorato:

piena proprietà (per la quota di 1/2 ciascuno)

#### Abitazione:

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

foglio 298, particella 109, subalterno 6, scheda catastale di prot. 63337 del 09.04.2001, indirizzo via Bologna, [REDACTED] piano T-1, Comune di FERRARA (D548), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie cat. tot. mq. 158, rendita € 899,93; (abitazione).

#### Autorimessa anteriore (limitrofa alla via Bologna):

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

foglio 298, particella 109, subalterno 7, scheda catastale di prot. 69606 del 19.04.2001, indirizzo via Bologna [REDACTED], piano T, Comune FERRARA (D548), categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, superficie cat. tot. mq. 35, rendita € 136,34.

#### Autorimessa posteriore:

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

foglio 298, particella 109, subalterno 4, scheda catastale D n. 0074540 di prot. 3416 del 04.09.1973, indirizzo via Bologna [REDACTED], piano T, Comune FERRARA (D548), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie cat. tot. mq. 16, rendita € 74,47.

#### Corte esclusiva circostante:

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

foglio 298, particella 109, subalterno 5, Bene Comune Non Censibile, corte comune ai sub 4-6- e 7 del mapp. 109 sul foglio 298.

#### Area urbana (area scoperta retrostante):

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

foglio 298, particella 226, subalterno 1, scheda catastale non presente, indirizzo via Bologna, snc, piano T, Comune FERRARA (D548), categoria F/1.

### 3. Stato di possesso: liberi alla vendita.

### 4. Creditori Iscritti:

[REDACTED]

### 5. Comproprietari non eseguiti: nessuno.

### 6. Misure Penali: nessuna

### 7. Continuità delle trascrizioni: attestata;

### 8. Prezzo

Bene: via Bologna, [REDACTED] FERRARA (loc. Montalbano) - 44124

Prezzo da porre a base d'asta: € 119.000,00

Prezzo (offerta minima 75%): € 89.250,00

Beni in **FERRARA**  
Loc. **Montalbano**  
via Bologna, [REDACTED]

**Lotto: UNICO**

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:**

**Quota intera** di piena proprietà di abitazione di tipo economico [A3] sita in: **Ferrara (loc. Montalbano), via Bologna, [REDACTED]**

Trattasi di un fabbricato monofamiliare, indipendente sui 4 lati, con due autorimesse e corte esclusiva circostante.

**Quota e tipologia del diritto pignorato:**

[REDACTED]

Regime patrimoniale: [REDACTED]

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**Abitazione:**

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

**foglio 298, particella 109, subalterno 6**, scheda catastale di prot. 63337 del 09.04.2001, indirizzo via Bologna, [REDACTED], piano T-1, Comune di FERRARA (D548), **categoria A/3**, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie cat. tot. mq. 158, rendita € 899,93.

Intestazione catastale:

[REDACTED]

Derivante da:

- Variazione del 13.02.2018 per aggiornamento planimetrico n. 1359.1/2018, pratica n. FE0008494;
- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 17.04.2002 pratica n. 80287 in atti dal 17.04.2002 n. 1390.1;
- variazione del 09.04.2001 pratica n. 63337 in atti dal 09.04.2001 n. 6837.1/2000.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto (appartamento sub 6), confina a Nord con corte comune di cui al sub 5, prospiciente il mappale 502; a Est con autorimessa di cui al sub 4, a Sud con corte comune di cui al sub 5, prospiciente il mappale 226 e a Ovest con la pubblica via Bologna (SS64), tutti sub dello stesso mapp. 109 del foglio 298 di Ferrara.

**Autorimessa anteriore (limitrofa alla via Bologna):**

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

**foglio 298, particella 109, subalterno 7**, scheda catastale di prot. 69606 del 19.04.2001, indirizzo via Bologna, [REDACTED], piano T, Comune FERRARA (D548), **categoria C/6**, classe 2, consistenza 30 mq, superficie cat. tot. mq. 35, rendita € 136,34; (autorimessa anteriore).

Intestazione catastale:



Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 11.04.2014, pratica n. FE0034446 in atti dal 11.04.2014 n 11152.1/2014.

Confini:

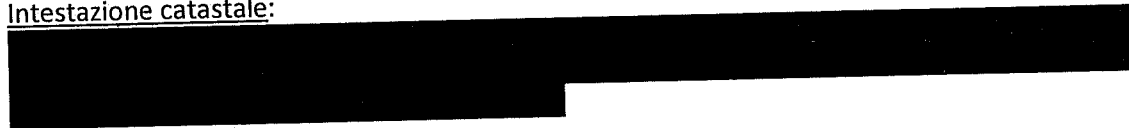
L' unità immobiliare in oggetto (autorimessa sub 7), confina a Nord con corte comune di cui a sub 5, prospiciente il mappale 502; a Est con abitazione di cui al sub 6, a Sud con corte comune di cui a sub 5, prospiciente il mappale 226 e a Ovest con pubblica via Bologna (SS64), tutti sub dello stesso mapp. 109 del foglio 298 di Ferrara.

**Autorimessa posteriore:**

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

**foglio 298, particella 109, subalterno 4**, scheda catastale D n. 0074540 di prot. 3416 del 04.09.1973, indirizzo via Bologna, [REDACTED], piano T, Comune FERRARA (D548), **categoria C/6**, classe 3, consistenza 14 mq, superficie cat. tot. mq. 16, rendita € 74,47.

Intestazione catastale:



Derivante da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 12.05.2004, pratica n. FE0072693 in atti dal 12.05.2004 n 28125.1/2004;
- variazione toponomastica del 12.05.2004, pratica n. FE0072574 in atti dal 12.05.2004 n 28015.1/2004;
- variazione del 01.01.1992, variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Confini:

L' unità immobiliare in oggetto (autorimessa sub 4), confina a Nord con corte comune di cui a sub 5, prospiciente il mappale 502; a Est e Sud con corte comune di cui a sub 5, prospiciente il mappale 226 e a Ovest con abitazione di cui al sub 6, tutti sub dello stesso mapp. 109 del foglio 298 di Ferrara.

**Corte esclusiva;**

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

**foglio 298, particella 109, subalterno 5**, indirizzo via Bologna, [REDACTED] piano T, Comune di Ferrara (D548), Bene Comune Non Censibile (BCNC) corte comune all'abitazione di cui al sub 6 e all'autorimesse sub 6 e 7.

Derivante da:

- variazione toponomastica del 30.08.2024, pratica n. FE0069805 in atti dal 30.08.2024 n 69805.1/2024;
- variazione del 09.04.2001 pratica n. 63337 in atti dal 09.04.2001 n. 6837.1/2000.

**Area urbana – area scoperta retrostante:**

Identificata al Catasto Fabbricati di FERRARA:

**foglio 298, particella 226, subalterno 1**, scheda catastale non presente, indirizzo via Bologna, snc, piano T, Comune FERRARA (D548), **categoria F/1.**

Intestazione catastale:



Derivante da:

- costituzione del 19.03.2001, pratica n. 48757 in atti dal 19.03.2000, n. 2032.1/2001.

Confini:

l'area in oggetto (mappale 226), confina a Nord con mappale 501-205; a Est con scolo consortile, a Sud con mappale 63 e a Ovest con mappali 109 e 63.

L'area di sedime dell'intero edificio, mapp. 109 e l'area di cui al mappale 226 risultano altresì censiti, presso il C.T. di Ferrara, al foglio 298, quali enti urbani rispettivamente di mq. 318 e mq. 460 (quest'ultima indicata per l'intero mappale comprensivamente del sub 2, estraneo alla presente vendita).

**Conformità catastale:**

Dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, si rilevano alcune difformità rispetto alle schede planimetriche delle unità in oggetto, che non consentono di dichiarare la conformità.

In particolare, trattasi delle seguenti lievi modifiche degli spazi interni:

- rimozione del tramezzo tra ingresso e cucina, nell'attuale cucina-soggiorno,
- chiusura del vano porta dalla cucina verso il sottoscala e apertura di un vano porta dall' autorimessa (sub 7) verso il sottoscala (sub 6),
- apertura di un vano porta tra l'autorimessa (sub 7) verso il locale cucina-soggiorno (sub 6),
- ulteriori piccole difformità non rilevanti come ispessimenti murali o lievi differenze fonometriche come la chiusura del vano finestra (lato nord) nell'autorimessa sub 7;

Il tutto rappresentato a confronto nelle tavole grafiche in allegato n.3.

Rimane, pertanto, a carico dell'aggiudicatario l'aggiornamento catastale mediante denuncia DOCFA con redazione di nuove schede planimetriche per le unità sub 6 e 7 del mapp. 109 e per il mappale 226 sub 1; il tutto tenendo conto anche della regolarizzazione edilizia, come meglio riportato al paragrafo 7.

Per quanto sopra **non è possibile dichiarare la conformità catastale.**

Per gli adempimenti di cui sopra si stima un importo forfetario decurtato dal prezzo finale a base d'asta, complessivo tra oneri e onorari tecnici, **di €. 2.000,00.**

**Osservazioni:**

Si osserva che nella visura catastale dell'abitazione di cui al sub 6, le annotazioni dell'ultimo stadio riportano l'indicazione di cancellazione della planimetria catastale di prot. 93337/2001 (ultima disponibile in atti) in forza di variazione planimetrica del 13.02.2018, n. 1359.1/2018, prot. n. FE0008494, senza che sia effettivamente rilevabile il deposito di una nuova planimetria in tale data.

A tal proposito dopo aver richiesto chiarimenti presso l’Agenzia del Territorio dell’Ade, in data 18.09.2025, veniva suggerito di presentare il “modello istanza unica” per ottenere chiarimenti. Rendendosi, ad ogni modo, necessario l’aggiornamento catastale sopra descritto, l’anomalia sarà regolarizzata automaticamente.

Pur non rappresentando una reale difformità, si ritiene opportuno suggerire all’aggiudicatario la verifica del confine tra le due aree urbane sub 1 (oggetto di vendita) e sub 2 del mappale 226 (di proprietà di terzi), mediante frazionamento, per un miglior tracciamento del confine.

#### **Irregolarità e spese a carico dell’acquirente**

Vi sono spese tecniche di regolarizzazione catastale, urbanistica e per smaltimenti e pristini, a carico dell’aggiudicatario.

È necessario verificare il confine tra le aree urbane sub 1 (in vendita) e sub 2 del mappale 226 (di proprietà di terzi) tramite frazionamento.

Sono riportate, nel dettaglio, alcuni vincoli derivanti da servitù ed altre precisazioni al paragrafo 5 “Altre informazioni per l’acquirente – Avvertenze ulteriori”.

*Note generali: 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 DELLA ZONA:**

Il compendio immobiliare in oggetto è ubicato in zona extra urbana della città di Ferrara, in località Montalbano, nel quadrante sud della città, da cui dista circa 14 km, sulla SS64 (Porrettana) che collega Ferrara con Pistoia e di vicino accesso all’autostrada A13 (BO-PD) per mezzo del casello di FE-sud.

Il contesto urbanistico è di borgo, misto residenziale / commerciale, risalente agli anni ‘60, con aree circostanti rurali, servito da infrastrutture essenziali e negozi posti nella frazione di Montalbano a circa 800 mt., buoni i collegamenti con mezzi pubblici.

**Caratteristiche zona:** urbanizzata, extra urbana rispetto alla città di Ferrara.

**Area urbanistica:** residenziale / commerciale a traffico sostenuto con parcheggio limitrofo.

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

**Servizi offerti dalla zona:** negozi e servizi commerciali a circa 800 mt. (fraz. Montalbano).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali / commerciali / industriali / agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna

**Principali collegamenti pubblici:** linee di servizio di pubblico trasporto a poca distanza, sulla via Bologna (SS64 - Porrettana) e accesso all’autostrada A13 (BO-PD) a qualche chilometro.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

L’intero compendio, al momento dei sopralluoghi del 10.07.2025 e del 29.08.2025, appariva utilizzato, completamente arredato, e nella disponibilità dei debitori esecutati e dei famigliari, che hanno consentito l’accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, in data 08.07.2025, non risulta registrato nessun contratto di locazione in corso, opponibili alla presente procedura.

Tutto ciò premesso, si procede alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene libero alla vendita.**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* nessuna

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

4.1.3 *Convenzione edilizia:*

**Convenzione di confine** di cui all'atto del Notaio Maccarini dr. Tullio del 13.03.1973 di rep. 8012, **trascritto** a Ferrara il 20.03.1973 ai reg. gen. 5842 e reg. **part. 3888**, con cui a carico dell'attuale mapp. 63 e a favore dell'attuale mapp. 226, si concedeva la facoltà di costruzione in aderenza, per la porzione di fabbricato oggi distinta con il mappale 63 sub 17, di terzi estranei alla presente procedura.

4.1.4 *Servitù:*

**Servitù di passaggio** pedonale e carraio sulla corte di accesso di cui all'attuale mappale 226 sub 1 del foglio 298 del Comune di Ferrara, per l'accesso alla pubblica via, in forza di atto Notaio Minarelli dr. Bruno del 14.02.1971 di rep. 107295, racc. 7687 e trascritta a Ferrara il 15.03.1971 ai reg. gen. 3803 e reg. part. 2149. Tale servitù viene altresì riportata e aggiornata nel successivo atto di compravendita a rogito del medesimo Notaio del 22.04.1974 di rep. 126300 e trascritta al reg. part. 4696/74 (il tutto come meglio precisato al successivo paragrafo 5 "Altre informazioni per l'acquirente").

**Servitù di veduta** nonché di apertura di porte a favore dell'attuale mapp. 63 nella zona prospiciente l'attuale mappale 226 sub 1 del foglio 298 del Comune di Ferrara, in forza di atto Notaio Minarelli dr. Bruno del 14.02.1971 di rep. 107295, racc. 7687 e trascritta a Ferrara il 15.03.1971 ai reg. gen. 3803 e reg. part. 2149.

4.1.5. *Altri vincoli:* nessuno / non rilevati / non rilevabili.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva iscritta a Ferrara il 09.03.2018 al reg. gen. 3811 e **part. 497**, derivante da atto pubblico del Notaio Minarelli dr. Massimo del 27.02.2018 di rep. 1719, racc. 1401, [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero di piena proprietà, sugli immobili di cui al mapp. 109 sub 4-5-6-7 e mapp.226 sub 1 sul foglio 298 di Ferrara, sopra citati.

Durata 30 anni, imp.to capitale €. 118.000,00, imp.to iscritto €. 236.000,00.

Formalità **ANNOTATA A MARGINE**, in data 10.08.2018 al reg. gen.13788 e reg. part. 2340 di **restrizione beni**, con cui si libera dall'ipoteca, iscritta con la nota di iscrizione ipotecaria originaria, al reg. part. 497/2018, il sub 4 del mappale 109 sul foglio 298 di Ferrara.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Atto degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ferrara, in data 24.04.2025, di rep. n. 1565, trascritto a Ferrara in data 22.05.2025 ai reg. gen. 9618 e part. 7243; sugli immobili di cui al mapp. 109 sub 4-5-6-7 e mapp.226 sub 1 sul foglio 298 di Ferrara, sopra citati.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna / non rilevabili.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: alla data di perizia

4.3 Misure Penali: nessuna / non rilevabili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese ordinarie condominiali annue di gestione dell'immobile:**

Data la configurazione di fabbricato monofamiliare non vi sono parti comuni e spese condominiali di gestione.

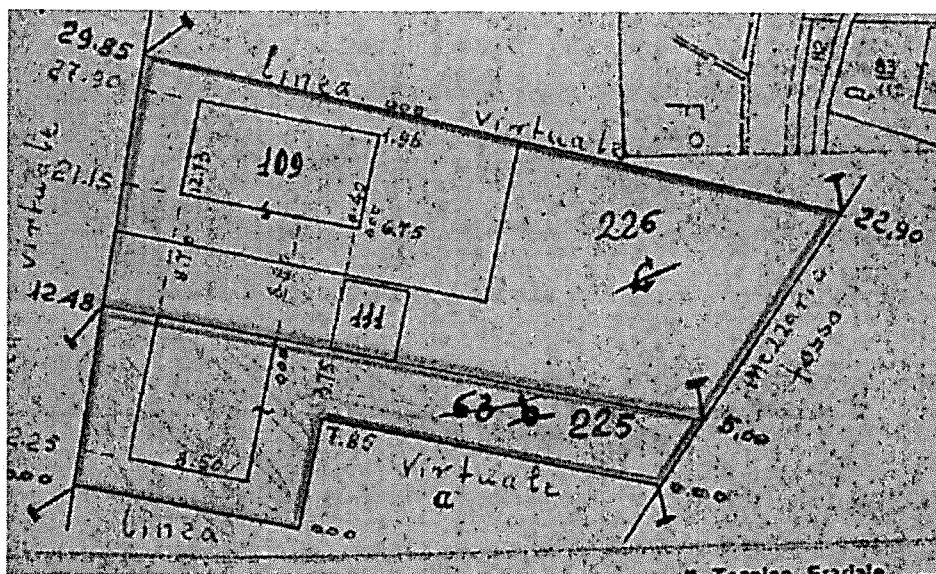
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI (limitatamente al p.t.).

**Attestazione Prestazione Energetica:** risulta allegato all'atto di provenienza del 2018 il Certificato Energetico emesso il 22.06.2016 e valido fino al 22.06.2026, con il n. 05643-054429-2016 che riporta l'edificio abitativo in classe energetica "G" con un EPglobale pari a 431,74 KWh/mq anno.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti / non rilevati

**Avvertenze ulteriori:**

- Le servitù di passaggio e di veduta da esercitarsi sulla zona colorata in giallo, nello stralcio sotto riportato, allegato A all'atto di permuta e vendita del Notaio Minarelli dr. Bruno del 12.02.1971 rep. 107295, citate al paragrafo 4.1.4., sono da riferirsi alla configurazione degli immobili del 1971.



Mediante il successivo atto di compravendita del Notaio Minarelli dr. Bruno del 22.04.1974



ricostruzione o adeguamenti post sisma del maggio 2012 ex art. 3 L. 122/2012 di PG 3570 – PR 192 / 2013, presentata il 15.01.2013, per danni da terremoto di esigua entità.

## 6. PROVENIENZA NEL VENTENNIO

titolari, dal **27.02.2018** ad **OGGI**, in forza di atto notarile di **compravendita** del Notaio Minarelli dr. Massimo del 27.02.2018 di rep. 1718, racc. 1400, registrato a Ferrara e **trascritto** a Ferrara il 09.03.2018 al reg. gen. 3810 e **part. 2718**,

**Titolare/Proprietario:**

piena proprietà, giusta denuncia di successione. registrata a Ferrara il 12.11.2015 al n. 2813 vol. 9990/15 e successiva rettifica, **trascritta** a Ferrara il 13.03.2018 al reg. gen. 4006 e reg. **part. 2841**

**N.B.:** Si da atto della formalità di cui alla nota di trascrizione del 09.03.2018 al reg. gen. 3809 e reg. **part. 2717**, di accettazione tacita di eredità

titolari, dal **21.05.2001** a **13.11.2014**, in forza di atto notarile di **compravendita** del Notaio Chinarelli dr. Giancarlo del 21.05.2001 di rep. 38717, racc. 20018, registrato a Ferrara l'8.06.2001 al n. 2349 sr. 1V, e **trascritto** a Ferrara il 18.06.2001 al reg. gen. 11719 e **part. 6879**, da potere di Caselli Lea per la piena proprietà.

**Titolare/Proprietario** per la piena proprietà, titolare, dal **06.06.1971** al **21.05.2001**, in forza di atto notarile di **permuta** del Notaio Minarelli dr. Bruno del 06.06.1971 di rep. 107295, racc. 7687, registrato a Ferrara il 06.03.1971 al n. 907 e **trascritto** a Ferrara il 15.03.1971 al reg. gen. 3803 e reg. **part.**

È possibile attestare la continuità delle trascrizioni ante ventennio dal pignoramento.

## 7. RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

### 7.1 Documentazione Edilizia

Dallo studio della documentazione reperita e dagli atti notarili di provenienza, si evince che l'intero edificio è stato costruito antecedentemente il 1967.

A seguito delle ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Ferrara, mediante la richiesta di accesso agli atti PG 131927 del 13.07.2025, sono stati resi disponibili, dall'Archivio del Comune, i seguenti titoli relativi al presente **compendio immobiliare (abitazione e autorimesse)**:

#### 1. Licenza edilizia n. 563 di PG 36567/71 – PT 17075, rilasciata il 12.07.1972:

a nome di su istanza del 20.12.1971, per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e trasformazione di un fabbricato ad uso abitazione civile, sito in Montalbano -Ferrara.

**1.1 Licenza edilizia in variante a sanatoria n. 642 di PG 1401 – PT 526, rilasciata il 26.06.1975:**

a nome [REDACTED] su istanza del 15.01.1975, per l'esecuzione dei lavori di variante a sanatoria della licenza nr. 36567/17075 del 12.07.1972 per lavori di ampliamento e trasformazione di un fabbricato civile in Montalbano di Ferrara, come da progetto ammissibile della C.E. in data 04.06.1975.

**1.2 Permesso di abitabilità unitario n. 6839 di PG 29085/75, rilasciato il 29.07.1977:**

a nome di [REDACTED] su istanza del 06.12.1975, diretta a ottenere la dichiarazione di abitabilità dell'ampliamento e delle trasformazioni apportati al fabbricato ad uso civile abitazione sito in frazione Montalbano n. [REDACTED], di cui al permesso di costruire PG 36567/17075 rilasciato il 12.07.1972 e successivo permesso di variante in sanatoria di PG 1401/526 rilasciato il 26.06.1975 e visto il riferimento dell'Ufficiale Sanitario del 12.01.1976.

**2. Permesso edilizio n. 562 di PG 15676 / 72– PT 6683, rilasciata il 12.07.1972:**

a nome di Caselli Lea su istanza del 26.05.1972, intesa ad ottenere il permesso di eseguire lavori per l'ampliamento vetrina di un negozio di macelleria nel fabbricato in Montalbano di Ferrara, via Bologna, [REDACTED]

**2.1 Permesso di agibilità n. 7537 di PG 28314/74, rilasciato il 01.10.1977:**

a nome [REDACTED] su istanza del 09.10.1974, diretta a ottenere la dichiarazione di agibilità dell'ampliamento del manufatto consistente in una vetrina del negozio ad uso macelleria sita in frazione Montalbano, via Bologna [REDACTED], di cui al permesso di costruire PG 15676 / 6683 rilasciato il 12.07.1972 e visto il riferimento dell'Ufficiale Sanitario del 18.10.1974.

**3. Autorizzazione edilizia di PG 15105 / 2001– PR 1746 / 2001, rilasciata il 19.10.2001:**

a nome di [REDACTED] su istanza del 06.04.2001, intesa a ottenere l'autorizzazione per il mutamento di destinazione d'uso senza opere da negozio a garage-ripostiglio, nell'immobile distinto al NCEU del comune di Ferrara, al foglio 298, mappale 109-226-111, posto in Montalbano di Ferrara, via Bologna, [REDACTED]

**4. Denuncia di Inizio Attività (DIA) ex L.R. n. 31/2002 di PG 68083 / 2009– PR 3042 / 2009, presentata il 05.08.2009:**

a nome [REDACTED] al fine di iniziare attività di manutenzione straordinaria, recinzioni, muri di cinta e cancellate, nonché passi carrai nell'immobile sito in Montalbano di Ferrara, via Bologna [REDACTED]

**4.1 Comunicazione di ultimazione lavori ex art. 10 c.3 L.R. n. 31/2002 di PG 7996 / 2010– PR 297 / 2010, presentata il 29.01.2010:**

a nome di [REDACTED], con la quale si collaudano i lavori di cui alla DIA di PG 68083/2009 – PR 3042/2009 presentata il 05.08.2009 comunicando l'ultimazione lavori al 22.01.2010.

**5. Comunicazione di Attività Libera Asseverata per interventi di manutenzione straordinaria (CILA) ex L.R. n. 23/2004 di PG 15193 / 2012– PR 779 / 2012, presentata il 29.02.2012:**

a nome di [REDACTED], al fine di iniziare attività di manutenzione straordinaria, per la realizzazione di un bagno al piano terra in un locale adibito a ripostiglio, creando un tramezzo divisorio finalizzato a realizzare il previsto locale antibagno e adeguamento scarichi con ottenimento delle relative autorizzazioni allo scarico nell'immobile sito in

Montalbano di Ferrara, via Bologna [REDACTED], distinto all'NCEU del Comune di Ferrara al foglio 298, mapp. 109 sub 6.

**6. Pratica MUDE per la ricostruzione o adeguamenti post sisma maggio 2012 ex art. 3 L. 122/2012 di PG 3570 – PR 192 / 2013, presentata il 15.01.2013:**

a nome di [REDACTED], num. MUDE: 08-038008 – 0000000291-2012

cod. CUP: B77j13000290001 al fine di finanziare l'attività di manutenzione straordinaria e riparazione dell'immobile sito in Montalbano di Ferrara, via Bologna, [REDACTED] e distinto al NCEU del Comune di Ferrara al foglio 298, mapp. 109.

La sequenza dei titoli edilizi sopra elencati documenta la regolarità amministrativa delle principali trasformazioni realizzate sull'immobile nel corso degli anni, a partire dagli ampliamenti e cambi di destinazione d'uso degli anni '70, fino alle manutenzioni straordinarie più recenti ad eccezione di quelle riportate ai punti 5 e 6.

Non sono emerse evidenze di ulteriori titoli edilizi abilitativi rilasciati a favore dei richiedenti nel corso dei rispettivi periodi di titolarità. Tale circostanza è stata espressamente confermata dalle comunicazioni ufficiali relative alla conclusione delle procedure di accesso agli atti, trasmesse dagli Archivi Comunali competenti.

**CONFORMITA' EDILIZIA:**

Dall'attento esame di tutta la corposa documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio Storico e del Protocollo del Comune di Ferrara, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio di legittimazione dello stato dei luoghi del 2012, si riscontrano alcune difformità:

- demolizione di tramezzo divisorio nella zona ingresso / cucina pranzo al fine di ricavare un unico ambiente;
- apertura di due vani porta nel muro divisorio tra autorimessa (sub 7) e abitazione (sub 6): sono stati realizzati due nuovi passaggi, uno verso il sottoscala e l'altro direttamente verso la zona giorno;
- chiusura di un vano porta di collegamento tra zona giorno e sottoscala;
- mancata realizzazione di tramezzo divisorio nel bagno al piano terra: non è stato realizzato il tramezzo previsto all'interno del bagno del piano terra, che avrebbe avuto la funzione di creare il locale filtro (antibagno) tra la zona giorno e il servizio igienico, come richiesto dalla normativa vigente;
- realizzazione di una modestissima porzione di solaio al piano primo: è stata realizzata una piccola parte di solaio al primo piano, con la finalità di chiudere parzialmente il foro scala esistente, modificando così la configurazione originaria del vano;
- al piano primo, realizzazione di un bagno (lato est) in luogo del ripostiglio indicato nel 1975: il locale precedentemente identificato come ripostiglio nelle planimetrie del 1975 è stato trasformato in un bagno, comportando un cambiamento di destinazione d'uso degli spazi;
- al piano primo, chiusura di un vano finestra nel locale bagno (lato est) e sul vano scala, entrambe sulla parete nord: sono stati chiusi due vani finestra, uno situato nel bagno e l'altro sul vano scala, entrambi posizionati sulla parete nord, alterando l'originaria illuminazione e aerazione dei locali.

Tutte le suddette difformità sono documentate e meglio rappresentate nelle tavole grafiche allegare al presente documento, e consentono un confronto diretto tra lo stato attuale e quello legittimato dai titoli edilizi.

Per quanto sopra **NON è possibile dichiarare la conformità edilizia.**

**Descrizione delle opere da sanare e osservazioni / prescrizioni:**

L'impianto originario del fabbricato risale a prima del 01-09-1967; con i dati disponibili, non è stato possibile verificarne la legittimità dalla costruzione iniziale.

Per garantire la conformità edilizia, l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie cure e spese una **SCIA in sanatoria** (ex art. 17 L.R. 23/2004 e S.M.I.), salvo diversa interpretazione degli uffici preposti, ottenendo così il titolo edilizio necessario a regolarizzare il compendio immobiliare, mediante un elaborato unitario che includa tutte le u.i.u. e legittimi lo stato dei luoghi, anche per eventuali lievi difformità entro le tolleranze normative.

**COSTO TOTALE SANATORIA pari indicativamente a € 5.000,00.**

La quantificazione sopra esposta, effettuata a fini narrativi e non esaustivi, è complessivamente riferita alle opere difformi indicate, al fine della loro regolarizzazione amministrativa, nonché ad eventuali ulteriori difformità rilevate.

L'importo sarà detratto dal prezzo base d'asta, rimanendo a carico dell'aggiudicatario.

Ogni eventuale onere correlato, pur sempre a carico dell'aggiudicatario, quali: gli onorari di terzi professionisti specializzati (ad esempio strutturisti, impiantisti, ecc.) per la predisposizione delle necessarie dichiarazioni di conformità statica, sicurezza, conformità degli impianti e altre eventuali incombenze di loro specifica competenza che si rendano necessarie per la completa istruttoria, saranno ricompresi nella determinazione del prezzo unitario attribuito ai beni.

Eventuali difformità, ripristini, adeguamenti o modifiche/demolizioni, se necessari e non ammessi dalle tolleranze dell'art. 19/bis L.R. 23/2004 e succ. mod., inclusa l'eventuale sanatoria (salvo diritti di terzi e sanabilità), saranno a totale carico dell'aggiudicatario e già compresi nel prezzo finale d'asta.

Pertanto, il prezzo unitario attribuito per la determinazione del prezzo finale a base d'asta terrà conto di possibili costi aggiuntivi qui non prevedibili, inclusi quelli per la legittimazione del primo impianto del fabbricato.

**Descrizione delle opere di pristino dei luoghi e smaltimenti:**

In tutta la corte sono presenti manufatti e tettoie realizzati con vari materiali, utilizzati per il deposito di attrezzi, materiali oltre che rifiuti speciali. Tali strutture, prive di titolo autorizzativo, oltre che i materiali dovranno essere rimossi e smaltiti dall'aggiudicatario a proprie spese; il relativo costo sarà dedotto dal prezzo base d'asta insieme a quello della sanatoria.

**COSTO PRISTINO LUOGHI (DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI) pari a verosimilmente € 5.000,00.**

## 7.2 Inquadramento urbanistico

Dalle mappe comunali interattive risulta che il fabbricato e la corte ricadono nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

### nel PUG Adottato:

- Zona Paesaggi agricoli – Valli del Reno – art. 12 Disciplina;
- Dossi di rilevanza geognostica – Paleoalvei – vincolo n. 57;
- Aree escluse da collocazione impianti TV radio – vincolo n. 66;
- Aree allagabili dal Reno – Alta probabilità (P3) – vincolo n. 78
- Aree suscettibili di instabilità – vincolo n. 88;
- Tessuti urbani consolidati bassa densità – art. 22 Disciplina;

### nel PSC:

- zona ambito PRG: B3.1;
- Sistema insediativo dell'abitare sottosistema nuclei del forese - Art. 12.5 NTA PSC;
- ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;

### Nel RUE:

- Progetto urbanistico: Insedimenti storici nel territorio urbano - Art. 120.2 RUE;
- Borghi Storici – Art. 107-2.3.3 RUE;
- Dossi Fluviali – Art. 107-1.1 NTA RUE;
- Edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale – Art. 113 RUE;
- Vincoli idrogeologici: Paleoalvei – Art. 118.5 RUE;
- Aree urbano del forese - nta art. 100-1.3;
- Aree a bassa densità – nta art. 102-1.5;
- Altezze: 3 piani – nta art. 101-1.4:
- Usi: insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE;
- Classe monetizzazione: 5; Art.88 NTA RUE.

Si rimanda alla documentazione disponibile sul sito del Comune di Ferrara, recentemente aggiornato con nuovi strumenti urbanistici.

### **Note:**

Non è possibile formulare una valutazione in merito, dato che il complesso è stato edificato prima del 1967 e non sono disponibili informazioni relative agli strumenti urbanistici dell'epoca.

## Abitazione di tipo economico [A3]

### **Il fabbricato**

Il fabbricato oggetto di vendita è una costruzione di antica edificazione, di tipologia monofamiliare indipendente, libero sui quattro lati e dotato di corte esclusiva circostante. Si evidenzia che tale corte è composta parzialmente dal subalterno 5 (corte comune a tutti i subalterni) del mappale 109 ed in parte dal subalterno 1 del mappale 226 (area urbana).

Si precisa, inoltre, che alcune porzioni del subalterno 5 non risultano fisicamente delimitate da recinzioni, in particolare: sul confine nord con il mappale 502 adiacente, sul lato ovest verso la strada statale e su parte del confine sud con il mappale 63, anch'esso adiacente alla pubblica via, rendendo tali aree aperte e accessibili.

Per una migliore definizione dei confini, sono stati installati un cancello carrabile automatizzato e uno pedonale tra il mappale 109 e l'attiguo mappale 63 (di proprietà terza, estranea alla presente procedura), oltre ad un pannello ligneo a chiusura del passaggio sul lato nord tra il mappale 109 ed il mappale 502. L'accesso principale alla proprietà avviene direttamente dalla pubblica via tramite la cancellata.

L'autorimessa (precedentemente negozio), identificata come subalterno 7, dispone di accesso carrabile diretto sulla pubblica via, privo di chiusure o delimitazioni, mediante una vetrina in ferro e vetro dotata di saracinesca avvolgibile in metallo.

Tutte le unità immobiliari hanno accesso dalla corte interna.

I confini con le proprietà adiacenti sono segnati da recinzioni o muretti, ma si consiglia di verificarli insieme ai vicini, soprattutto verso sud con il mappale 63, per meglio individuare con precisione l'area urbana del mapp. 226 sub 2 (di proprietà di terzi), dato che non risultano essere stati effettuati frazionamenti ma solo una suddivisione in subalterni mediante elaborato planimetrico.

Si segnala inoltre che da tempo sono presenti unità esterne di climatizzazione sul confine del mappale 63 rivolte verso la proprietà in vendita.

Le aree esterne sono composte da battuto di ghiaia davanti all'abitazione e da un area verde incolta, dove sono stati costruiti manufatti precari abusivi da rimuovere.

Il fabbricato principale ha due piani, murature di elevazione in mattoni pieni intonacati, solaio d'interpiano probabilmente in laterocemento e tetto a doppia falda con struttura in legno e laterizio, coperto da tegole marsigliesi e lattoneria verniciata in acciaio.

Al corpo principale dell'edificio, utilizzato come autorimessa (ex negozio) sul lato strada ed abitazione ai piani terra e primo, sono stati aggiunti successivamente due corpi adiacenti al piano terra: uno in muratura con tetto piano in laterocemento e guaina bituminosa, collegato all'abitazione e destinato a ingresso, camera e Centrale Termica; l'altro, verso est, sempre in muratura ma con copertura in fibrocemento con amianto, funge da autorimessa (sub 4).

Non si conosce il comparto statico dell'edificio, anche dopo i danni causati dal sisma del 2012 e le successive riparazioni documentate nella pratica MUDE depositata in Comune, poiché manca il titolo edilizio di collaudo finale.

Nel complesso, l'edificio risulta in **condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti** e dall'ispezione visiva esterna non emergono necessità di interventi straordinari urgenti.

### **L'appartamento (sub 6)**

L'appartamento si trova centralmente nell'edificio, occupando piano terra e primo piano. È esposto su quattro lati, leggermente arretrato rispetto alla strada pubblica, che è visibile solo dal lato corto, dove si affacciano una camera e il bagno al primo piano e l'autorimessa (ex negozio) al piano terra.

L'appartamento comprende:

PT: Ingresso secondario dalla corte tramite porta finestra, che conduce ad un unico ambiente giorno con cucina a vista, pranzo/soggiorno e bagno finestrato (senza antibagno obbligatorio). Dal soggiorno si accede alla scala per la zona notte del primo piano, al disimpegno principale (verso camera o studio), e tramite porta al locale (sub 7) ad uso garage ma adibito a pluriuso, collegato ad un ripostiglio nel sottoscala.

P1: Dal pianerottolo si accede a tre camere da letto sul lato sud e a due bagni finestrati situati a ovest ed est (quest'ultimo in ristrutturazione e attualmente demolito).

La centrale termica si trova al piano terra, lato nord, senza collegamento diretto con l'abitazione.

Si fa presente, che la suddetta disposizione è quella rilevata in sede di sopralluogo del 17.07.2025, ovvero un po'difforme dalla planimetria catastale depositata.

**Superficie calpestabile utile** interna della parte abitativa è pari a **circa 130 mq.**, oltre a 30 mq. di autorimessa adiacente e collegata all'abitazione di cui a sub 7, e mq. 14 mq. di autorimessa discosta sul retro di cui al sub 4.

**La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 156** (mq.74 al p.t. e mq. 82 al p.1), con altezza utile interna di circa mt. 2,75.

#### Stato di manutenzione

L'unità immobiliare è in condizioni discrete, tranne uno dei bagni al 1°P. dove i lavori sono incompleti.

#### Finiture

Internamente le rifiniture sono di tipo civile economico, risalenti all'epoca di costruzione degli anni '50 circa, successivamente ammodernate nei decenni seguenti. Le pavimentazioni al piano terra sono in ceramica monocottura di colore neutro in tutti i vani e nei bagni; nella zona notte del primo piano è presente parquet laminato con doghe a incastro, installato nell'ultimo decennio. Bagni e cucina sono rivestiti in ceramica di forma regolare e colore neutro fino a un'altezza adeguata, anch'essi rinnovati nell'ultimo decennio. Uno dei due bagni (lato est) della zona notte è attualmente in corso di ristrutturazione: al momento risulta demolito, utilizzato come ripostiglio e con impianti parzialmente rimossi.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in PVC bianco, ad anta a battente, con vetrocamera doppio tipo termophan e scuri esterni realizzati in parte in alluminio e in parte in legno massello. Le porte interne sono tamburate mordenzate noce con ferramenta comune; quelle al primo piano sono più recenti, mentre quelle al piano terra presentano maggiore usura. La porta d'ingresso principale è in legno massello, priva di serratura di sicurezza e dotata di controporta in alluminio anodizzato e vetro; la porta di servizio dalla cucina è una portafinestra in PVC e vetro non blindata, completa di serranda.

I battiscopa sono in legno laminato al primo piano e in ceramica abbinata al pavimento al piano terra. Nel complesso, i materiali e le finiture sono di tipologia economica e di differenti epoche di posa.

#### Impianti

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte esterno, con frutti in PVC a parete, punti luce a soffitto e quadro di controllo/sicurezza; la conformità normativa deve essere verificata o adeguata. Il riscaldamento è autonomo, principalmente sottotraccia, con distribuzione ad anello e caldaia a pellet nel vano CT esterno; radiatori in ghisa in ogni stanza. L'acqua potabile proviene dall'acquedotto pubblico ed è distribuita tramite tubi in ferro sottotraccia a bagni e cucina. Tutte le utenze sono autonome con contatori propri.

Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:

Il funzionamento completo degli impianti non è garantito né verificato, così come la loro conformità alle normative vigenti, che resta a carico e spese dell'aggiudicatario, incluso l'ottenimento delle dichiarazioni di conformità. Alla data del sopralluogo del 29.08.2025, gli impianti risultavano vetusti e in parte manomessi o modificati, quindi non a norma. I relativi costi saranno considerati nella definizione del prezzo base d'asta. La proprietà ha inoltre dichiarato che provvederà alla rimozione della caldaia a pellet; di tale assenza si terrà conto nella valutazione del prezzo.

**Autorimessa (sub 7) situata sul lato ovest (prospiciente la strada):**

Il locale autorimessa è costituito da un unico ambiente di circa 30 mq, situato in prossimità della pubblica via, con accesso carrabile tramite infisso a doppia anta battente in ferro e vetro dotato di avvolgibile in metallo (ex negozio di macelleria). L'ambiente comunica internamente con la zona giorno dell'abitazione adiacente (sub 6) attraverso l'apertura di una porta; un'ulteriore porta collega questo spazio al ripostiglio sottoscala dello stesso sub 6. Gli impianti tecnologici sono collegati a quelli dell'abitazione principale. Attualmente il locale è utilizzato come hobby room, presenta pavimentazione in clinker e infissi vetusti, i muri sono in parte senza intonaco.

**La superficie calpestabile dell'autorimessa è di mq. 30 (lorda mq. 35) e altezza superiore a mt. 2,70.**

Stato di manutenzione

L'unità immobiliare è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di lavori di ammodernamento e adeguamento tecnologico, anche se non urgenti.

**Autorimessa (sub 4) situata sul lato est verso la corte retrostante:**

Il locale autorimessa è costituito da un unico vano, situato in adiacenza alla corte retrostante e accessibile tramite un portone carrabile a doppia anta in legno. L'ambiente, della superficie di circa 14 mq, non presenta collegamenti diretti con altre parti del fabbricato. È presente esclusivamente l'impianto elettrico, collegato a quello dell'abitazione principale. Attualmente il locale è adibito a deposito e ricovero attrezzi, con finiture semplici: pavimentazione in cemento liscio e rullato di tipo datato, infissi anch'essi di vecchia data. La copertura è realizzata mediante lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto, tipo eternit.

**La superficie calpestabile dell'autorimessa è di circa mq. 14 (lorda mq. 16) con altezza media di circa mt. 2,40.**

Stato di manutenzione dell'unità

L'unità immobiliare è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di lavori di manutenzione e ammodernamento, anche se non urgenti.

Stato di manutenzione generale

Da un esame visivo esterno, il compendio immobiliare risulta in scarse condizioni di conservazione e solo sufficienti di manutenzione, nonostante alcuni interventi del 2018. È necessario un intervento straordinario per l'adeguamento energetico e il riordino della corte, rimuovendo gli elementi abusivi costruiti difformemente.

**DETTAGLIO DELLE SUPERFICI**

La superficie complessiva equivalente del lotto è di mq. **205,78**, come meglio indicato nella tabella seguente:

**Tabella delle superfici\***

Destinazione	Parametro	Sup. reale (mq)	Coeff.*	Sup. Equiv. **
Appartamento P.T + P.1 + CT	sup reale lorda	156	1,00	156,00
Autorimessa sub 7	sup reale lorda	35	0,60	21,00
Autorimessa sub 4	sup reale lorda	16	0,60	9,60
Corte esclusiva m. 226 / 1 <small>(fino a mq. 151 di 355 mq tot)</small>	sup reale lorda	151	0,10	15,1
Corte esclusiva m. 226 / 1 <small>(oltre mq.151 di 355 mq tot)</small>	sup reale lorda	204	0,02	4,08
<b>TOTALE</b>			<b>mq.</b>	<b>205,78</b>

\*Coefficientsi desunti dal D.P.R. 138/98

\*\* Definizione di sup. equivalente al successivo paragrafo "Criterio di stima"

N.B. per i dettagli metrici, consultare le tavole grafiche allegate (allegato n. 3) al presente documento.

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

La metodologia si basa sul metodo comparativo, individuando il più probabile valore di mercato di beni simili per tipologia e zona.

Precisazioni generali valide per fabbricati e terreni – limiti della perizia

Poiché il contenuto di questo rapporto è dettato dall'art. 173 bis att. c.p.c., per cui non comprende: il rilievo topografico di dettaglio di edifici o di parte di essi, né il rilievo di superfici scoperte, né l'apposizione di termini laddove mancassero o, più in generale, l'identificazione sul posto dei confini, si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, anche se la stima è eseguita sulla base delle superfici commerciali, rilevate con apposite misurazioni per i fabbricati, o parti di essi (appartamenti, negozi ecc.) e sulle superfici catastali per i terreni. Eventuali differenze o discrepanze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità.

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici, l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Esula dalle finalità della presente perizia la verifica di eventuali diritti civilistici di terzi e di oneri e/o obblighi da essi derivanti, l'eventuale necessità di stipula di atti notarili quali servitù, rettifiche di confine ecc., sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario stesso.

Il contenuto di questo rapporto non comprende stratigrafie, rilievi di impianti e del loro statodi conservazione, di difetti di costruzione, ecc..

Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo, né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo.

Il compendio viene alienato e quindi acquistato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova 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. Sono da ritenersi incluse, in detta ipotesi, eventuali servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione in atti.

Misurazione degli immobili: le misure sono ricavate dalla documentazione reperita, confrontata ed integrata con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Ai fini della stima, viene effettuata la misura della:

- Superficie Interna Netta (o superficie utile calpestabile), per la quale si intende l'area dell'unità immobiliare,

determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi, per ciascun piano fuori terra o entro terra.

- Superficie Esterna Lorda (SEL), corrispondente all'area di un edificio o parte di esso, delimitato da elementi perimetrali verticali. Tale superficie, che rappresenta la somma di superfici principali e di superfici accessorie, al lordo delle murature perimetrali, interne, e della mezzeria per le murature condivise, viene resa "equivalente" mediante l'applicazione di indici parametrici. In tal modo le superfici accessorie (aree scoperte, balconi, cantine ecc.) vengono rese omogenee a quelle principali, mediante particolari coefficienti di merito, variabili in base alla destinazione e presi a riferimento dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

## Stima

### Metodo di calcolo del prezzo unitario criteri generali

Il valore estimativo si determina applicando il prezzo medio di mercato alla superficie "equivalente" (come sopra descritta).

Il reperimento di prezzi di mercato avviene secondo diverse modalità, in base alla disponibilità di dati ed informazioni, dove possibile integrate tra di loro.

In primo luogo, vengono acquisite informazioni presso seri colleghi ed operatori immobiliari, poi assunti dati comparativi di compravendite avvenute negli ultimi due/tre anni o offerte di vendita, per immobili simili a quelli in esame, il tutto incrociato o mediato con i dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la zona (min. 700/mq. max 900/mq.) [A/3 in zona E20] in stato conservativo normale.

Le rilevazioni di prezzi di immobili comparabili estratti mediante l'applicazione comparabiliitalia.it, nell'ultimo periodo, hanno dato un solo esito nella zona (Ferrara - via Bologna 907) per una compravendita avvenuta nel 2024:

### **Tabella compravendite comparabili**

<i>Abitazioni della zona</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>
<i>Data compravendita</i>	01/2024	-	-	-	-
<i>Prezzo P1 (€)</i>	85.718,00	-	-	-	-
<i>Sup.Cat. S1 (mq)</i>	123,72	-	-	-	-
<i>p (€/mq)</i>	692,84	-	-	-	-

\*p (€/mq) rappresenta il prezzo unitario ricavato dividendo il prezzo di compravendita P1 per la superficie catastale S1

Tenuto conto dei riferimenti comparabili, considerate le condizioni, la tipologia costruttiva, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, nonché eventuali costi a carico dell'aggiudicatario, non direttamente determinabili come sopra citato, si ritiene equo fissare il valore a € 750,00/mq.

### Precisazione:

L'arredamento, ad eccezione degli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati e simili), non viene incluso nella vendita né nella valutazione dell'immobile. La valutazione finale tiene conto, attraverso una decurtazione diretta del prezzo di mercato, degli oneri e compensi necessari per la regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili ai fini della presentazione della pratica amministrativa, dei lavori di adeguamento richiesti e del rimborso delle spese condominiali.

Nel prezzo unitario sono invece inclusi in modo forfettario i costi relativi all'acquisizione di documentazione eventualmente mancante, come certificati di conformità degli impianti, certificati di agibilità/abitabilità, Attestati di Prestazione Energetica, e tutto quanto non specificamente dettagliato nei singoli paragrafi.

La valutazione considera inoltre la corte esclusiva (BCNC) indicata al sub 5 del mappale 109, poiché per buona parte non risulta utilizzabile in modo esclusivo in assenza di una delimitazione fisica sul posto.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico /archivio per l'accesso agli atti di Ferrara, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricerca di valori di compravendite nella zona, conoscenza personale.

**8.3 Valutazione finale:**

Immobile	Sup. equivalente mq.	Valore €/mq.	Valore tot. €
Abitazione di tipo economico (A3) Con autorimesse e corte	205,78	750,00	154.335,00
		—	<b>154.335,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali eccedenti l'importo previsto al punto 8.6 seguente e per la immediatezza della vendita giudiziaria (min.15% come da disposizioni del G.E.):

- 23.150,25

**8.5 Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale, urbanistica e per smaltimenti e pristini, a corpo forfetarie:

- 12.000,00

**8.6 Rimborso forfetario di spese condominiali insolute:**

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e dell'eventuale restituzione di cauzione per locazioni (se esistenti):

- //.

**8.7 PREZZO A BASE D'ASTA:**

Prezzo dell'immobile, riferito al diritto pignorato e già decurtato, si intende nello stato attuale, con le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, il pristino dei luoghi, il collaudo degli impianti (ai sensi della L.46/90 e s.m.i., se necessario) e l'attestazione di prestazione energetica, a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.


Prezzo base d'asta: 119.184,75

Arrotondato a: 119.000,00

La documentazione allegata è parte integrante della presente.

Ferrara, 23 settembre 2025.

L'esperto alla stima  
Dott. Agr. Eleonora Benetti

**ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

1. Estratto di mappa;
2. Scheda rilievo di massima e layout comparativo tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato;
3. Scheda planimetrica;
4. Fotografie.

**ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE:**

- 1 Visura catastale;
- 2 Atti di provenienza;
- 3 Documentazione edilizia;
- 4 Estratto banca dati O.M.I.;
- 5 Elenco e formalità ipotecarie.