

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Spring SPV s.r.l.**

contro : [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 86/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/11/2023 ore 12,00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Paparella**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1**

Piena proprietà un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti [REDACTED]

**Esperto alla stima:** Geometra Alberto Gentili  
**Codice fiscale:** GNTLRT61A23D548P  
**Studio in:** Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)  
**Telefono:** 0533.328445  
**Fax:** 05333.328445  
**Email:** albertogentili23@libero.it  
**Pec:** alberto.gentili@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piena proprietà di un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti [REDACTED]

**Lotto 001:** Piena proprietà di un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti [REDACTED]

**Categoria: D/2 Alberghi e Pensioni**

**Dati Catastali :**

Struttura alberghiera in Ferrara località Pontelagoscuro, Via degli Amanti n°34, Piani S1-T-1-2-3-4, Foglio 39 mapp.80 sub.27, Cat. D/2, Z.C.2, R.C. €.9.068,00, in [REDACTED]

È compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C.

### 2. Stato di possesso

L'immobile risulta occupato [REDACTED]

n°3592 Serie 3T con durata dal 16/12/2019 al 15/12/2003; l'importo mensile della presente locazione è di €.6.000,00 oltre Iva di Legge.

L'immobile è utilizzato come alloggi per cittadini extracomunitari in categoria protetta.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

### 4. Creditori Iscritti

-Banca Popolare di Ravenna spa.  
-Spring SPV srl

### 5. Comproprietari:



Nessuno

**6. Misure Penali**

Misure penali: nessuna

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Si**

Continuità delle trascrizioni: si

**8. Prezzo piena proprietà :€. 280.000,00**



**Beni in Comune di Ferrara (FE) località Pontelagoscuro**

**Piena proprietà di un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti n° [REDACTED]**

**Lotto: 001 – Piena proprietà di un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti n° [REDACTED]**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A** Piena proprietà di un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti [REDACTED]

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Quota e tipologia del diritto**

**Categoria: D/2 Albergo-Pensione**

**Dati Catastali :**

Struttura alberghiera in Ferrara località Pontelagoscuro, Via degli Amanti n° [REDACTED], Piani S1-T-1-2-3-4, Foglio 39 mapp.80 sub.27, Cat. D/2, Z.C.2, R.C. €9.068,00, in [REDACTED] con sede in Ferrara, per 1/1 della piena proprietà.

È compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Derivante da Variazione della destinazione del 25/09/2006, Pratica n°FE0081053 in atti dal 25/09/23 OPIFICIO-CASA VACANZE (n.4978.1/2006)

Confini:

L'immobile confina a nord con i mapp. 80 sub.2 e sub.8 del foglio39, a est con mapp. 80 sub.23, a sud con Via Bagatto a est co Via degli Amanti.



**Conformità Catastale:**

Le Planimetrie catastali del fabbricato risultano sostanzialmente conformi a quanto rilevato in loco ad eccezione del piano seminterrato che presenta alcune difformità planimetriche.

Si rilevano alcune incongruenze nella rappresentazione dell'area cortiliva esclusiva tra il Quadro Dimostrativo del 1/03/2011, la planimetria catastale del Piano terra (FE 0081053 del 25/09/2006) e lo stato di fatto riscontrato in loco.

Si precisa che l'Estratto di Mappa al C.T., presenta l'intero comparto comprendente anche unità immobiliari di altra proprietà suddivise solo al C.F., per cui si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento della Planimetria catastale dell'immobile, ed eventualmente del Quadro Dimostrativo previa puntuale verifica da parte e cura dell'aggiudicatario dei corretti confini dell'immobile.

Il costo presunto è sinteticamente stimato in €. 4.000,00.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili in esame sono ubicati in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro Via degli Amanti

**Caratteristiche zona:** Zona artigianale/industriale

**Area urbanistica:** Artigianale

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi nella zona sono concentrati nella Città di Ferrara, 4 /5 km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Industriali

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Storico di Ferrara

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara

**Principali collegamenti pubblici:** Casello Autostradale Ferrara Nord a km. 4; autobus servizio Pubblico.

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta occupato dalla [redacted] in forza di Contratto di locazione registrato a Este (PD) il 16/12/2019 al n°3592 Serie 3T con durata dal 16/12/2019 al 15/12/2003; l'importo mensile della presente locazione è di €.6.000,00 oltre Iva di Legge.

L'immobile è utilizzato come alloggi per cittadini extracomunitari in categoria protetta.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.



#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si rileva l'esistenza delle seguenti Convenzioni Edilizie stipulate tra il Comune di Ferrara ed un gruppo di imprenditori consorziati, tra i quali i proprietari del fabbricato in oggetto della presente perizia, alla data del 1984-85, per l'attuazione di un Piano Particolareggiato per la realizzazione di una lottizzazione a carattere produttivo, a firma Notaio S. Maisto in Ferrara in data 18/10/84, Rep.59970/7759, trascritta a Ferrara il 14/11/84 ai numeri 14612/10392, modificata ed integrata da altra Convenzione a Rogito Notaio M. Coccioli in data 28/06/85 Rep.14325/2023, trascritta a Ferrara il 11/07/85 al part. 5389.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario , Rep.55078/11384 del 25/02/2005, Capitale €.550.000,00, Totale €.1.100.000,00 iscritta a Ferrara il 01/03/2005 al part.960 , gen.4712 contro Ma.Mu.srl per 1/1 della piena proprietà degli immobili censiti al C.F. di Ferrara (FE) al foglio 39 mapp.80 sub.3 , mapp.80 sub.10, mapp.80 sub.11 A favore di Banca Popolare di Ravenna spa per 1/1. Sono presenti le seguenti Annotazioni:

-Annotazione del 22/07/2005 ,part.3347, gen.16821, Erogazione Parziale;  
-Annotazione del 20/10/2005 ,part.4927, gen.23796, Erogazione Parziale;  
-Annotazione del 29/12/2005 ,part.6132, gen.30287, Erogazione Parziale;  
-Annotazione del 28/02/2006 ,part.1098, gen.5257, Erogazione Parziale;  
-Annotazione del 17/03/2006 ,part.1483, gen.7189, Erogazione a Saldo;  
-Annotazione del 5/06/2007, part.3048, gen.14470, Atto di Modifica durata Mutuo (ultima scadenza 31/03/2027).

-Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario , Rep.56147/14197 del 09/05/2006, Capitale €.250.000,00, Totale €.400.000,00 iscritta a Ferrara il 17/05/2006 al part.2736 , gen.12709 [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà degli immobili censiti al C.F. di Ferrara (FE) al foglio 39 mapp.80 sub.3, mapp.80 sub.10, mapp.80 sub.11 A favore di Banca Popolare di Ravenna spa per 1/1. Sono presenti le seguenti Annotazioni:

-Annotazione del 22/08/2006 ,part.3844, gen.23125, Erogazione a Saldo.

-Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario , Rep.57056/14962 del 16/04/2007, Capitale €.200.000,00, Totale €.320.000,00 iscritta a Ferrara il 20/04/2007 al part.2052 , gen.10280 contro [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà degli immobili censiti al C.F. di Ferrara (FE) al foglio 39 mapp.80 sub.27 A favore di Banca Popolare di Ravenna spa per 1/1.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Rep. n°1532/2023 del 07/06/2023 derivante da Verbale di Pignoramento del Tribunale di Ferrara a favore di Spring SPV s.r.l. , per 1/1 della piena proprietà ; trascritto a Ferrara in data 05/07/2023 al part.9622 , gen. 12718 ; Il presente Pignoramento colpisce gli immobili censiti al C.F. di Ferrara (FE) al foglio 39 mapp. 80 sub.27 per 1/1 della piena proprietà di [REDACTED] identificaivi dell'immobile nella formalità precedente : foglio 39 mapp. 80 sub.3 graffate mapp.80 sub.10, mapp. 80 sub.11).



**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Alla data del 27/09/2023 non sono presenti ulteriori formalità.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Gli immobili non sono parte di Condominio.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

██████████ l'intera proprietà dell'immobile pignorato identificato al momento dell'acquisto al Foglio 39 di Ferrara mapp. 80 sub.3 grattato con 80 sub.10 e 80 sub.11, è pervenuta per Atto di compravendita a firma Notaio M. Bissi in data 17/12/2004, Rep.54867/13227, trascritto a

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

All'origine l'immobile in oggetto fu edificato precedentemente il 1/09/1967 come fabbricato ad uso artigianale. Le ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Ferrara hanno evidenziato le seguenti



Pratiche Edilizie:

- D.I.A. per ristrutturazione fabbricato destinato ad attività ricettiva di Casa-vacanze P.G. 4220 P.R.19705, del 18/01/2005 in Ditta [REDACTED] Legge n°16 del 28/07/2004 Disciplina delle Strutture ricettive destinate all'ospitalità;
- D.I.A. in Variante P.G.67008/06 P.R.138/06 del 2/08/06;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità P.G.90658 P.R.5948 del 24/10/2006
- D.I.A. in Sanatoria per opere di Manutenzione Straordinaria P.G. 11327/07, P.R.660/07 del 6/02/2007
- Certificato di Conformità Urbanistica e Agibilità P.G.15612/07, P.R.963/07 del 20/02/2007.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Struttura ricettiva (D/2)**

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la documentazione grafica reperita, si rilevano alcune lievi difformità dimensionali nonché alcune lievi difformità interne nel piano seminterrato, sanabili tramite la presentazione di una Cila in sanatoria, il cui costo è sinteticamente stimato in €. 5.000,00. La restante porzione del fabbricato, risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati. Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ulteriori ricerche e verifiche documentali sulla Certificazione di Conformità Urbanistica e fine lavori, data la complessità delle numerose Pratiche Edilizie presenti nel fascicolo edilizio visionato presso il Protocollo Generale del Comune di Ferrara.

**7.2 Conformità urbanistica:**

L'immobile è conforme alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	PSC approvato il 16/04/2009 con Del. C.C. 21901/09. RUE approvato il 10/06/2013 con Delib. C.C. 39286/13.
Zona omogenea:	Territorio urbanizzato
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.





**Descrizione: Piena proprietà di un fabbricato ad uso alberghiero sviluppato su cinque piani fuori terra e da una porzione seminterrata ad uso magazzini, dotato di adiacente corte esclusiva, il tutto sito in Comune di Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti n° [REDACTED]**

Trattasi di un fabbricato indipendente ad uso alberghiero, dotato di area cortiliva esclusiva, sviluppato su quattro piani fuori terra oltre ad una porzione sviluppata al piano rialzato, ed una piccola porzione seminterrata adibita a magazzini.

Il tutto è ubicato in Ferrara, località Pontelagoscuro, Via degli Amanti n° [REDACTED]

La zona di ubicazione è a vocazione essenzialmente artigianale e industriale, ma si evidenzia una situazione di degrado urbano, con la presenza di numerose attività dismesse e abbandonate.

L'immobile è attualmente adibito ad alloggi per cittadini extracomunitari rifugiati o in categorie protette. Il tutto gestito da una Cooperativa Sociale con regolare Contratto di locazione, stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il fabbricato è costituito da un Piano Terra in cui è ubicato l'ingresso, un disimpegno centrale con vano scala ed un ascensore (non funzionante), due uffici/reception dotati di bagno, per il personale della cooperativa sociale e da due camere dotate di angolo cottura e scala interna, collegate ad altre due camere al Piano rialzato così a creare due camere doppie dotate di zona pranzo con angolo cottura al P.T. e camere da letto con bagno al Piano rialzato.

Il 1° Piano è composto da 4 camere dotate di angolo cottura e bagno, sviluppate su un unico piano.

Il 2° Piano presenta anch'esso quattro camere con bagno; il 3° Piano è speculare al 2° Piano e così pure il 4° e ultimo piano, che a differenza dei precedenti piani, presenta la copertura tipo mansardato, con solaio inclinato con altezze comprese tra mt.2,12 a mt.3,34.

Le camere complessive sono quindi 2 sviluppate su due piani e 16 sviluppate ad un solo piano; le superficie interne delle camere sono variabili, comprese tra i mq. 25,00 circa a mq.29,00 oltre la superficie dei bagni, variabili tra mq. 3,50 a mq. 4,00 circa.

Nel piano seminterrato sono presenti locali di servizio e magazzini-dispensa, di altezza mt. 2,08.

La superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali ed interne è di mq. 700,00 circa, ad esclusione del piano seminterrato.

Internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, ma generalmente in pessimo stato di manutenzione. Si rileva la copiosa presenza di muffe da condensa, concentrata soprattutto lungo le pareti esterne, nonché massivamente nei servizi igienici, lungo le porzioni parietali non rivestite in ceramica e nei soffitti.

Tale vistoso fenomeno risulta a parere dello scrivente causato oltre che dalla cattiva conduzione delle camere, anche da problemi dovuti all'assenza di coibentazione delle pareti esterne.

Si precisa che nei servizi igienici non sono presenti le finestre ma solo l'impianto di aspirazione forzata.

I serramenti esterni sono in p.v.c. e vetro-camera, di qualità standard, con avvolgibili in plastica, il tutto generalmente in cattivo stato di manutenzione.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con un generatore a gas metano e da fan-coil in ogni camera e da termoarredi nei servizi igienici.

L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce e punti presa.



Come precedentemente riferito l'ascensore non è funzionante. Le parti comuni (scala, ingresso, disimpegni) risultano in cattivo stato di manutenzione così come tutte le camere ai piani.

Nel quarto piano si rilevano segnali di infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, ma che potrebbero essere pregressi.

L'impiantistica presente è dotata di Certificazioni di Conformità, allegati alla SCEA presentata nel 2007, ma sono a carico dell'aggiudicatario le verifiche sullo stato di fatto attuale di tutta l'impiantistica esistente.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	Si, Certificato di Conformità allegato al fascicolo edilizio visionato al Protocollo Generale del Comune di Ferrara.
---------------------------	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si, Certificato di Conformità allegato al fascicolo edilizio visionato al Protocollo Generale del Comune di Ferrara.
----------------------------------	--

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	No
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	L'immobile è dotato di ascensore non funzionante.
--	---

**Calcolo della superficie equivalente**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superf. lorda fabbricato	superf. esterna lorda	700,00	1,00	700,00
Superf. Equivalente	Superf. equivalente	700,00		700,00



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

Si precisa che la valutazione degli immobili ad uso ricettivo, avviene comunemente in base alla redditività del parametro "camera", applicando ad esso dei parametri correttivi in base alle percentuali di riempimento delle camere lungo il corso dell'anno.

Tale metodo risulta comunque applicabile in un regime di ordinarietà di libero mercato, situazione questa non applicabile al caso in oggetto, essendo in presenza di un Contratto di locazione per un uso "particolare", come particolare risulta l'ubicazione ed il contesto, improponibile per una struttura di tipo alberghiero.

Infine, un ulteriore fattore che esula dall'ordinarietà è rappresentato dalla velocissima obsolescenza che grava sulla struttura in esame, che nonostante l'immobile sia stato ristrutturato nell'anno 2007, le opere interne appaiono molto più deteriorate ed in cattivo stato di manutenzione, rispetto all'età.

Le ricerche effettuate su precedenti strutture alberghiere nel centro di Ferrara, aggiudicate in aste giudiziarie, anche di categoria elevata (4 e 5 Stelle) hanno evidenziato valori di aggiudicazione relativamente bassi, attestando tale valutazione a prezzi non superiori a €20.000,00-25.000,00/camera.

**Per la seguente stima si ritiene quindi opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superficie lorda dell'immobile., mediando tale risultato con una stima per la capitalizzazione del reddito, applicando un saggio di capitalizzazione pari al 7% ed una rendita limitata a 10 annualità.**

**Stima comparativa**

Si precisa che la singolarità dell'immobile e l'utilizzo peculiare, non consente di reperire beni comparabili direttamente, per cui si farà riferimento a tipologie immobiliari che abbiano maggiore similitudine all'immobile oggetto di stima.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso commerciale in normale stato di manutenzione nella località di Pontelagoscuro, secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2° Semestre 2022, risultano oscillanti tra € 770,00/mq. a € 1.150,00/mq.

Gli immobili ad uso terziario nella stessa località ed in normale stato di manutenzione sono compresi tra €820,00/mq. a € 1.150,00/mq.

Per il "Borsino Immobiliare" il valore medio di mercato attuale, per immobili ad uso commerciale di 2° Fascia è di € 542,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, si ritiene congruo applicare un valore parametrico di **€500,00/mq.**

Valore di Stima= mq. 700,00 x €500,00/mq. = **€ 350.000,00**

**Valutazione per Capitalizzazione del reddito**

Essendo noto il canone di locazione in €72.000/anno, il saggio di capitalizzazione per immobili ad uso ricettivo, comunemente adottato per la tipologia immobiliare in esame, risulta variabile tra il 6,5% e il 7,5%; la stima viene per cui dedotta dal rapporto tra la Rendita lorda annua per un arco temporale di 10 annualità, depurata dalle spese e il saggio di capitalizzazione applicato.

La quantificazione delle spese è la seguente:

-Spese di manutenz. ord. e straord. 6% =	€.	4.320,00
-Servizi 3%	€.	2.160,00
-Sfitti e rischio inesigibilità 2%	€.	1.440,00
-Assicurazioni 0,5%	€.	360,00
-Ammortamento 7%	€.	5.040,00
-Amministrazione 1%	€.	720,00



-Imposte e Tasse 15%	€. 10.800,00
	-----
	€. 24.840,00

Reddito netto = €.72.000,00 – 24.840,00 = €.47.160,00

Il Valore dell'immobile è dato dalla formula :  $V = \text{Rendita netta} \times q \times \frac{n-1}{r} + \frac{\text{Rendita netta}}{r} \times q^n$

Dove  $r=7\%$   $q= 1+r$   $n= 10$  anni per cui :

$V = 47.160 \times ( 0,96715/ 0,07 \times 1,96715) = \mathbf{€.331.233,00}$

La media delle due stime effettuate è quindi: €. (350.000,00 + €.331.233) /2 = **€.340.616,50**

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si è ritenuto opportuno effettuare detrazioni in relazione all'occupazione dell'immobile con Contratto di locazione opponibile, in quanto attualmente il canone risulta particolarmente elevato.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ogni ulteriore e più approfondita indagine inerente la situazione urbanistica e lo stato di fatto dell'immobile, nonché tutti gli oneri diretti ed indiretti alla eventuale regolarizzazione dell'immobile, compreso ogni altra documentazione necessaria a rendere abitabile/agibile l'immobile in esame.

La stima è determinata a corpo e non a misura.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Il Borsino Immobiliare

## 8.3 Valutazione :



**A Fabbricato ad uso ricettivo [D/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
-Valore immobile	mq. 700		€ 340.616,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 340.616,50
Valore a corpo			€ 340.616,50

**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% )			€ 51.092,47
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese)			€. 9.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 280.524,03
---	--	--	--------------

**Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo € 280.000,00**

Data generazione:

27/09/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Alberto Gentili**



## TRIBUNALE DI FERRARA

**Esecuzione Immobiliare R.G.86/2023 promossa :**  
**da Spring SPV srl**  
**contro:**



\*\*\*\*\*

### Risposta alle Osservazioni

In relazione alle Osservazioni ricevute in data 7/11/2023 dall'Avv. Antonio Zurlini, legale del creditore procedente si precisa quanto segue:  
dalla rilettura dei calcoli per la determinazione della superficie equivalente, eseguita dallo scrivente, si rileva un importante errore di calcolo, dovuto alla moltiplicazione della superficie lorda del Piano Tipo dell'immobile da stimare, riportata nell'elaborato peritale, di superficie :

-Superficie mq. 156,80 x n°4 Piani =	mq. 627,20
-Superficie piano rialzato (mq. 15,30 x4,75) =	mq. 72,67
	-----
	Mq. 699,87
	<b>Arrotondato a mq. 700,00</b>

Mentre l'esatta superficie del Piano Tipo doveva essere correttamente moltiplicata per 5 piani e non per 4, come calcolato erroneamente nell'elaborato peritale, per cui l'esatta superficie di calcolo è la seguente:

-Superficie n°5 Piani : mq. 156,80 x 5 =	mq. 784,00
-Superficie P. rialzato : mq. 15,30x4,75=	mq. 72,67
	-----
	Mq.856,67
	<b>Arrotondato a mq. 857,00</b>

Per quanto concerne le superfici accessorie ( locali seminterrati "ciechi", di altezza mt.2,08 e area cortiliva parzialmente interessata da un passaggio di uso comune), si precisa, come riportato nel paragrafo dell'elaborato peritale "8.1 Criterio di stima" che i parametri utilizzati comunemente nella dottrina estimativa sono costituiti prevalentemente da criteri economico-finanziari e dal parametro relativo al numero delle camere, per cui nella determinazione del parametro superficario, lo scrivente non ha tenuto conto delle soprascritte superficie accessorie, così come comunemente adottato nel calcolo delle superfici equivalenti degli immobili a destinazione residenziale.

\*\*\*\*\*

### Valore di stima corretto.

-Valore di stima parametrico: mq. 857,00 x €. 500/mq. =	€. 428.500,00
---	---------------



-Valore di stima in base alla capitalizzazione della rendita (invariato)	=	€. 331.233,00
-Valore Medio : ( €. 428.500,00 + €.331.233,00 ) / 2 =		€. 379.866,50
-Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia come da disposizioni del G.E.		- €. 56.979,97
-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale		- €. 9.000,00
-Valore immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova		€. 313.886,52
<b>Prezzo di vendita arrotondato, a corpo</b>		<b>€. 313.000,00</b>

\*\*\*\*\*

Data 28/11/2023

L'esperto alla stima  
Geometra Alberto Gentili

