



# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 93/2023**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13-03-2024 ore 12:00**

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

**Custode Giudiziario: Dr.ssa Elena TAPETTO**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b><u>LOTTO UNICO</u></b></p>
---

---

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

---



Beni in FERRARA  
Località/Frazione **CORLO**  
Via **CANALAZZI**, [REDACTED]

#### LOTTO UNICO

#### PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dei luoghi ed in concerto con gli enti della PA preposti, al fine di verificare l'effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

### **1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:**

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato (appartamento a schiera) in contesto plurifamiliare di media entità, adibita a civile abitazione, ai piani terra e piano primo, in posizione centrale, ricompreso in un fabbricato condominiale a schiera, da 08 unità di ultraventennale edificazione, con vano autorimessa pertinenziale al piano terra, corte esclusiva e utilità comuni.

Il tutto è sito in Comune di **Ferrara, loc. CORLO, via Canalazzi, [REDACTED]**, di proprietà dei Debitori Esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED] **per ½ indiviso ciascuno e così per l'intera piena proprietà pignorata, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.**

### **1.2 estremi catastali identificativi:**

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

→ al [REDACTED]

[REDACTED] – cat. A/3, classe 3, consistenza vani 7,0, sup. cat. tot. mq. 105, rendita cat. €. 867,65, via Canalazzi, [REDACTED], piano T-1; individuata con scheda di [REDACTED];

- il [REDACTED] – cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 12, sup. cat. tot. mq. 14, rendita cat. €. 63,83, via Canalazzi, piano T; individuata con scheda di [REDACTED];

Si da atto che il mappale [REDACTED] quale area di sedime del fabbricato e area scoperta, risulta altresì censita al VCT di Ferrara, come ente urbano di mq. 1.575;

### **PARTI COMUNI:**

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, dello stradello pedonale di accesso e area cortiliva di cui al Catasto Terreni di Ferrara, al [REDACTED], e tutto quant'altro richiamato negli atti di

provenienza.

Il mappale [REDACTED] è invece parcheggio pubblico antistate via Canalazzi.

#### INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato in ditta catastale per ½ ciascuno indiviso a sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### CONFINI:

L'abitazione con corte pertinenziale esclusiva (m. [REDACTED] e l'autorimessa (m. [REDACTED]) in un solo corpo confinano con: a Nord con stradello pedonale comune di accesso / disimpegno di cui al sub [REDACTED], a Est con i sub [REDACTED], a Sud con corte / stradello carrabile comune di accesso / disimpegno autorimesse di cui al sub [REDACTED] e a Ovest con i sub [REDACTED] tutti sub dello stesso mapp. [REDACTED]; ovvero salvo altri.

#### 1.3 conformità catastale:

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

Per quanto sopra **Si dichiara la conformità** catastale, pertanto attestata in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell' AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

#### Note:

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

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

Inoltre, in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dalla presente valutazione il computo degli oneri eventualmente richiesti in sede di accertamento sul valore, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:**

L'unità immobiliare è inserita in discreto complesso condominiale orizzontale, a completa destinazione di residenziale per civile abitazione. Il tutto è posto in zona periferica della località di Corlo, posta nel quadrante estremo Est del Comune di Ferrara, ai limiti con il confine territoriale del Comune di Copparo

da cui equidista con Ferrara, per una decina di chilometri, collegata con la strada provinciale n.2, poco distante. I collegamenti con i mezzi pubblici sono frammentari e l'immobile dista da centro paese un paio di chilometri, in contesto di urbanizzazione, risalente agli anni 2000 circa.

Anche se le zone circostanti sono a forte vocazione agricola; essa risulta dotata di tutte le urbanizzazioni, nonché di infrastrutture di servizio distanti qualche chilometro.

### **3. POSSESSO:**

Durante il sopralluogo del 21 novembre 2023, era presente il proprietario, Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso all'intero compendio e ai relativi accessori pertinenziali, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta attualmente abitata dallo stesso, dichiaratosi ivi residente con i propri famigliari, infatti l' u.i.u, è completamente arredata e comunque nella loro propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 15.01.2024, a conferma infatti non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per gli immobili in parola.

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

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 15.11.2023, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **15.11.2023** in capo alla proprietà (esecutata) e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

#### **4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **servitù** istituitasi senza vero e proprio atto, ma per destinazione dei luoghi, derivante dalla vendita delle singole unità immobiliari, degli impianti posti, sia nell'area scoperta comune, sia in quelle di proprietà individuale, dove sono collocati, appunto impianti, tubazioni e condotte a servizio reciproco delle diverse altre unità attigue del complesso condominiale; così come citata anche nell'atto di provenienza del 2001 (cfr. anche al successivo paragrafo "5.4" e "6.1");

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ex L. 10/1977, in forza di stipula di atto notarile pubblico a ministero del Notaio Guidetti dr. Renato [REDACTED] a favore del Comune di Ferrara, registrato a Ferrara il [REDACTED] e **trascritta** a Ferrara, il [REDACTED] sulle particelle, di cui all' NCT, [REDACTED] del Comune di Ferrara; [che prevede fra altri obblighi, la determinazione dei prezzi massimi di cessione degli alloggi sia in vendita che in locazione per la durata di 25 anni]

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

##### **4.2.A iscrizioni contro:**

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto notarile pubblico, **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **per ½ ciascuno,**

derivante da atto notarile pubblico del Notaio GUIDETTI dr. Renato del [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED] sugli immobili di cui al fg. [REDACTED] del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: €. 165.000,00.

importo capitale: €. 82.500,00.

Durata: 25 anni

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per la sola quota di ½,

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED] sul solo immobile di cui al fg. [REDACTED]

del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: €. 6.522,35.

importo capitale: €. 5.456,35.

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per ½ ciascuno,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del [REDACTED]

trascritto a Ferrara in data [REDACTED] sugli immobili di cui al fg. [REDACTED]

[REDACTED] del Comune di Ferrara.

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

### **5.1 condominio:**

L'appartamento e l'autorimessa sono ricompresi nel fabbricato tipo condominiale a schiera, di complessive 8 unità abitative, con pertinenziali autorimesse, con autonomi accessi indipendenti. Il complesso in parola, al momento non è gestito e amministrato da un rappresentante professionista in carica pro-tempore, esso è infatti autogestito; la proprietà riferisce a tal proposito che non vi sono oneri condominiali, se non spese, evidentemente di modesta entità, autonomamente sostenute da tutti i comproprietari, in forma di autogestione, afferenti all'uso e la manutenzione della corte comune (sub [REDACTED]), del cancello ad apertura automatizzata e della illuminazione delle parti comuni.

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, dello stradello pedonale di accesso e area cortiliva di cui al Catasto Terreni di Ferrara, al [REDACTED], e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza. Il [REDACTED] è invece parcheggio pubblico antistate via Canalazzi.

### **5.2 attestazione di prestazione energetica:**

non presente / non rilevato.

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

non presente / non rilevato.



#### **5.4 avvertenze ulteriori:**

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

- Si dà atto che sia nell'area scoperta comune, sia in quelle di proprietà individuale, sono situati impianti, tubazioni e condotte a servizio reciproco delle diverse altre unità attigue del complesso condominiale;

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

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni, così come anche dichiarato in atto di provenienza del 2001.

#### **6.1 cronistoria :**

Dal 25.07.2002 ad OGGI a sig. [REDACTED] per ½ ciascuno indiviso, a loro pervenuto in forza di atto notarile di **compravendita** a ministero del Notaio Guidetti dr. Renato del [REDACTED], registrato a Ferrara il [REDACTED] e **trascritto** a Ferrara il [REDACTED] potere di soc. [REDACTED] (società costruttrice) per l'intero;

#### **SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO.**

#### **Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:**

nulla da osservare.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:**

L'immobile in cui sono ricomprese le u.i.u di che trattasi, risulta edificato nel 2001, circa, come primo impianto ex novo, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; l'accesso atti al ufficio protocollo del Comune di Ferrara e presso l'archivio tecnico, a seguito di istanza di [REDACTED] del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

#### **7.1 elenco titoli edilizi riguardanti l'intero immobile:**

L'intero fabbricato a schiera, in cui è ricompreso il cespite, oggetto della presente vendita, è stato edificato dal 1999, con ultimazione lavori nel 2002 circa; la ricerca dei titoli edilizi non è stata complessa e difficoltosa e ad oggi incompleta e l'archivio del comune certifica infatti l'irreperibilità di alcuni relativi fascicoli .

Di seguito vengono elencate sinteticamente, tutte le pratiche edilizie autorizzative, afferenti l'immobile in parola, in Corlo di Ferrara, via Canalazzi, [REDACTED], ma non è stato possibile studiarle tutte, nell'ultima colonna della tabella si riporta l'esito della reperibilità:

n	PG	PR	Data Prot.	richiedente	oggetto	Data rilascio	Reperibilità / visurata
1	██████	██████	██████	██████	Richiesta parere preventivo per costruzione di 10 alloggi	07.03.1998	SI
2	██████	██████	██████	██████	Richiesta conc. ed. per costruzione di 10 alloggi	22.04.1998	SI
3	██████	██████	██████		Rateizzazione oneri / convenzione edilizia		NO
4	██████	██████	██████	██████	Voltura C.E. di PG ██████		NO
5	██████	██████	██████	██████	II^ Voltura C.E. di PG ██████	03.02.1999	NO
6	██████	██████	██████	██████	C.E. di variante essenziale a ██████ per costruzione 8 alloggi a schiera in luogo di 10 in linea	22.06.1999	SI
7		██████	██████	██████	Comunicazione inizio lavori e nomina DL		NO
8		██████	██████	██████	Comunicazione che dal 18.04.2000 la proprietà è passata a soc. ██████		NO
9	██████	██████			Voltura delle C.E. da soc. ██████	21.02.01	NO
10	██████	██████	██████	██████	II^ C.E. in variante	?	NO
11	██████	██████	██████	██████	Richiesta di certificato di conformità Edilizia di cui a PG ██████	08.08.2003 *	NO
12	██████		██████	██████	Cessione di area per parcheggio pubblico a Comune di Ferrara di cui al mapp. ██████ con atto Notaio Guidetti del ██████ e svincolo Fideiussione per oneri	15.04.2003	SI
13	██████	██████	██████	██████	Richiesta onerosa di svincolo convenzione edilizia	Non conclusa	SI

\*la data del 08.08.2003 indicata, si riferisce al fatto che, come comunicato con missiva del 25.06.2003 dall'Ufficio Abitabilità; il certificato in parola, richiesto, deve intendersi attestato ex art. 4 del DPR 425/1994, allo scadere del 45° giorno dalla data di completamento della documentazione, avvenuta il 24.06.2003 fatto salvo eventuale sopralluogo di controllo ispettivo entro 180 giorni successivi.

Gli Uffici Comunali e gli archivio deputati alla conservazione dei documenti tecnici, non ha fornito nessun ulteriore documento, sia con i criteri d'indagine relativi all'indirizzo che con i nominativi e la ricerca pertanto è da considerarsi conclusa, come sopra esposta e analizzata (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile).

### **7.2 conformità edilizia:**

Per la suddetta pratica edilizia, unitaria, indicata dal punto 1 a 12, come detto non è stato possibile verificare attentamente tutto il materiale, per l'irreperibilità di molti fascicoli, proprio a causa dei numerosi cambi di intestazione, che si sono susseguiti. Pertanto non è possibile esprimere un pieno e completo giudizio di conformità che quindi rimane con riserva di eventuale integrazione.

Molti elementi relativi a date, numeri di protocollo, soggetti e oggetto dell'intervento / richiesta, sono stati desunti e ricostruiti dalla lettura dei documenti a posteriori.

**Allo stato attuale pertanto, NON E' POSSIBILE ESPRIMERE UN GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA.**

Tanto premesso si ritiene di procedere, non esprimendo un vero e proprio giudizio certo di conformità edilizia, ma un **solo parere** ragionato e ancora una volta deduttivo, dei soli elementi valutati e

valutabili, a solo scopo narrativo e non esaustivo del quadro tecnico / amministrativo del compendio posto in vendita dopo l'analisi delle sole pratiche di cui ai **punti**:

- **1 – 2** (pratiche ininfluenti, poiché aventi per oggetto la genesi peraltro con un assetto poi modificato);
- **6** (unica di sostanziale interesse poiché configura il progetto il più vicino all'attuale stato dei luoghi);
- **12** (pratiche corollario a completamento dell'iter afferente la lottizzazione);
- **13** (unico titolo richiesto dall'attuale proprietà, per lo svincolo dalla convenzione edilizia, peraltro mai ultimata del tutto, in quanto mai onorato il relativo contributo di svincolo).

Dall'attento esame della poca documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come assunto e legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegate alla (unica reperita) concessione edilizia di variante del 1999 di [REDACTED] (di cui al punto 6), si riscontrano le seguenti macro difformità edilizie:

- lievi differenze fonometriche prospettiche nel posizionamento di finestre e porte finestre e/o spessori murari;
- la scala per il piano primo è rappresentata con il senso di salita contrario;
- in luogo del solaio d'interpiano, posto tra piano terra e primo in laterocemento, alla quota interna di mt. 2,70, del piano terra, esso si presenta in legno lamellare, sostenuto da travetti 10x15 a circa cm 40 d'interasse, il cui spessore (cm 15) interferisce nel vano sottostante, riducendolo ad altezza massima utile di mt. 2,55 circa (resta mt. 2,70 misurata all'intradosso dell'assito di legno) [per tale requisito cogente si rimanda alla valutazione dell'art 1.1.17 dell'allegato 1 del RUE di Ferrara, adottato con delibera consigliere di [REDACTED] del 09.07.2012 e approvato con delibera consigliere di [REDACTED] del 10.06.2013];
- realizzazione di ripostiglio nel piano sottotetto, a tutta ampiezza, con due lucernai a tetto aereo - illuminanti, in luogo del rappresentato sottotetto inaccessibile;
- realizzazione di foro di passaggio nel solaio per accedere al ripostiglio del piano sottotetto;

Verrebbe spontaneo presupporre, che tutte tali opere, possano essere ricomprese e adottate dalla **II^ variante di cui a PG [REDACTED] – PR [REDACTED] citata al punto 10**, ma **irreperibile** in archivio, specie per la trasformazione del sottotetto; opere che peraltro risultano rappresentate anche nella scheda planimetrica catastale (sottotetto compreso).

Per il resto l'iter istruttorio sembrerebbe concluso con l'attestazione per silenzio assenso del certificato di conformità edilizia, ma non essendo stato possibile esaminare materialmente il fascicolo relativo (indicata al punto 11 della tabella), non si è a conoscenza di eventuali richieste d'integrazione documentale o sospensione di validità, per qualche fatto sconosciuto intervenuto in seguito; ad oggi l'unica traccia rinvenuta è la comunicazione del 25.06.2002 utilizzato come documento trasmesso via fax, in cui sono riportati i numeri di protocollo della richiesta e all'iter di attestazione.

L'immobile è stato edificato ex-novo con ultimazione nel 2001 ed alienato immediatamente dalla costruttrice all'attuale proprietà esecutata, che ne detiene la titolarità, pertanto, dalla sua costruzione ad oggi e che non ne ha, evidentemente, adottato modifiche che necessitassero di titolo edilizio autorizzativo.

#### Regolarizzabili mediante:

Tutte le opere suddette, indicate come difformi tra il titolo di I^ variante del 1999 (reperita) e la II^ variante del 2001 (non reperita) per lo studio / confronto, sarebbero comunque ad oggi sanabili, mediante SCIA a sanatoria ex art. 17/17/bis della L.R. 23/2004, avendo le opere rilevanza strutturale,

che potrebbe essere presentata per sanare la situazione e forse colmare il deficit amministrativo della irreperibilità delle pratiche dette.

**COSTO TOTALE SCIA pari a verosimilmente €. 5.000.**

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare l'opera in difformità suddetta ed è riferito ai soli onorari tecnici, per la presentazione di detta pratica, consistente nel solo coordinamento di tutte le ulteriori figure professionali necessarie (pertanto esclusi degli onorari relativi a strutturisti, impiantisti, e ogni qualsiasi altra maestranza intellettuale necessaria ecc.. da valutarsi a parte) e collaudo finale lavori, con ottenimento quindi dell'abitabilità / conformità edilizia, ovvero non comprensivi altresì dei costi per eventuali opere a completamento, anche in adeguamento, che si ravvisasse necessario realizzare per rendere l'u.i.u conforme ad oggi, (in riferimento forse, all'altezza ridotta di tutto il piano terra). Nel prezzo finale a base d'asta, sarà da intendersi comunque ricompreso di ogni e qualsiasi onere relativo, anche non qui precisamente quantificabile, poiché resterà in capo all'aggiudicatario.

**Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:**

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

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile** soprattutto in ordine alla irreperibilità dei titoli edilizi di riferimento a cui non è stato possibile relazionarsi.

**Note:**

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incumbente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

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

**8. URBANISTICA:**

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

**8.1 inquadramento urbanistico:**

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

- Zona forese e rurali – in PRG : B3.1;

- Aree urbane del forese (art. 100-1.3 RUE);
- Zona tampone sito unesco (art. 107-2.2 RUE);
- Aree a bassa densità (art. 102-1.5 NTA);

strumento RUE:

- Zona tampone sito Unesco <art. 107-2.2 NTA RUE>;
- Usi prevalentemente residenziali <art. 105-1.2 NTA RUE>;
- Classe monetizzazione "6" <art. 88 NTA RUE>;

strumento PSC:

- Ambiti urbani consolidati <art. 14.2 NTA PSC>;
- Territorio urbanizzato <art. 14 PSC>;

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

Note:

Atteso lo svincolo della Fidejussione a garanzia della convenzione di lottizzazione stipulata dal costruttore, nonché la cessione delle aree asservite (parcheggio antistante a via Canalazzi di cui al [REDACTED]), si ritiene verosimilmente concluso l'iter istruttorio della lottizzazione per l'intervento in cui è ricompresa l'u.i.u in oggetto.

**9. DESCRIZIONE:**

**9.1 descrizione dei luoghi**

Il tutto è posto in località Corlo, nel Comune di Ferrara, nel quadrante estremo est, ai confini con l'adiacente comune di Copparo; il complesso sorge sulla strada principale di collegamento con la strada Provinciale (SP2) che collega Ferrara a Copparo, da cui equidista una decina di chilometri da ciascuna, in area residenziale, periferica al piccolo centro di Corlo, in zona urbanizzata, ma non ben servita da infrastrutture e scarsamente connesso con i mezzi di trasporto pubblico.

**9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:**

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in contesto condominiale da 8 alloggi da terra a cielo, a schiera per civile abitazione, con autonomi accessi, corti e box auto esclusivi pertinenziali, disposti ai piani terra e primo; il tutto è edificato ex novo nel 2001 circa, dotato di vialetto di accesso e disimpegno / area cortiliva comune carrabile (mapp. [REDACTED]) posto sul versante sud e camminamento pedonale di disimpegno e accesso sull'opposto versante nord.

L'intero complesso è edificato a 2 piani fuori terra oltre sottotetto, con struttura muraria di elevazione in mattoni alveolari, intonacati e tinteggiati sia esternamente sia internamente; solai in legno lamellare piano per solai di partizione orizzontale ed in laterocemento a falde inclinate per il coperto, corredati da manto di copertura in coppi; L'intero stabile edificato ex novo nel 2000 circa, risponde ai criteri costruttivi dell'epoca e non risulta coibentato.

La corte comune / vialetto carrabile posto sul versante sud ([REDACTED]) è lasciato a battuto di cemento ed è adibito ad area di accesso / disimpegno e manovra per tutte le 8 autorimesse che vi si affacciano; l'altra corte, posta sul versante nord, opposto ([REDACTED]) lastricato da piastrelle in ceramica (danneggiate), è costituita da camminamento pedonale per accedere, raggiungere e disimpegnare gli ingressi pedonali di tutte le 8 u.i.u abitative; l'accesso avviene direttamente da via Canalazzi per mezzo

di due distinti rispettivi cancelli: in metallo a doppia anta battente a comando automatizzato il primo e ad anta battente manuale il secondo; tutte le u.i.i risultano recintate e fisicamente delimitate sul posto in tutti i confini;

Compete all'unità immobiliare la comproprietà sugli enti e utilità comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare alle dotazioni condominiali come il detto dei vialetti d'ingresso (██████████).

Il complesso, come detto risale a oltre vent'anni fa e la maggior parte delle finiture risalgono a tale data, pertanto con accorgimenti e metodologie costruttive da riferire all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata in sede di sopralluogo del 21 novembre 2023, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria anche se sono manifeste situazioni di umidità e muffe diffuse, specie nel sottotetto per la poca aerazione

### **9.3 descrizione abitazione pignorata (██████████)**

La u.i in oggetto di cui all'interno █████ del civico █████, è posta circa a metà della batteria degli 8 alloggi ed è disposta al piano terra e primo in posizione centrale, con esposizione libera a Nord e Sud, ovvero con prospicienza verso i vialetti di accesso comuni di disimpegno (██████████) e la propria pertinenziale corte esclusiva antistante prospiciente il distacco su confini attigui, il tutto componente il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; L'autorimessa è interna al fabbricato ma senza collegamento diretto con l'interno dell'abitazione.

L'appartamento in parola si compone al piano terra da corte esclusiva pertinenziale antistante accessibile dal vialetto comune █████ che annuncia l'ingresso principale, zona giorno con: ingresso principale su pranzo / soggiorno, con scala a giorno, per il piano primo, bagno ospiti (cieco), cucina abitabile con uscita di servizio su corte comune di cui al █████ (utile per accedere all'attiguo adiacente autorimessa pertinenziale); al piano primo, zona notte con: arrivo scala / ampio disimpegno arredabile, 3 camere da letto di cui una con balcone e bagno (finestrato); nel disimpegno è collocata altresì una scala a chiocciola in metallo, per accedere allo sgombra casa, del piano sottotetto;

Il piano primo è raggiungibile per mezzo di scala a rampe parallele, in cls armato e rivesto in granito, all'abitazione, il relativo sotto scala è a favore del pranzo / soggiorno.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 21 novembre 2023

La superficie calpestabile utile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 90 e di mt. 2,70 (N.B. la luce netta di altezza del piano terra al netto delle travi di legno è pari a mt. 2,55 circa).**

#### Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e/o risalenti all'epoca di costruzione del 2001 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in legno mordenzato color noce, con vetro doppio tipo termophan, corredate da scuri esterni, pure a doppia anta battente in legno stratificato mordenzato noce (bisognosi di manutenzione).

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

La porta dell'ingresso principale è ad ante battente in legno, cieca di tipo blindato.

La porta dell'ingresso di servizio (da cucina) è ad anta battente in legno e vetro (portafinestra) e scuro esterno in legno, di tipo medesimo di tutte le altre finestre.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica, di tipo standard, taglio e colore neutro omogeneo in

tutti i vari ambienti, i battiscopa sono in ceramica coordinato con il pavimento; i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica in colore e decori neutri, fino ad altezza adeguata.

Il balcone della camera nord, è di buona profondità e abitabilità, ed è pavimentato in gres chiaro.

Il piano sottotetto, si estende su tutta la superficie dell'unità sottostante, ed è composta da un unico vano, rifinito come l'abitazione, dotato di due lucernai a tetto (passa uomo) per dare aereo – illuminazione naturale all'ambiente; esso è accessibile per mezzo di foro nel solaio, collegato con il piano sottostante da scala tipo a chiocciola in metallo stabilmente fissa (dal pianerottolo sottostante), non è presente l'impianto di riscaldamento, ma vi è collocata la caldaia murale per tutta l'abitazione come descritta in precedenza. L'altezza massima in colmo è pari a mt. 2,50 circa ed in gronda è pari a mt. 0,80 circa. Attesa l'assenza del riscaldamento e della coibentazione del solaio di copertura, l'ambiente risulta freddo in inverno e caldo in estate, scaturendo muffe da umidità di condensa sulle pareti. Alcune infiltrazioni sono presenti dai lucernai (ormai un po' vetusti).

#### Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono apparentemente a norma, poiché realizzati una ventina di anni or sono e quindi con criteri verosimilmente rispondenti alle disposizioni di legge, essi si compongono in particolare di:

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

**L'impianto di riscaldamento** è di tipo autonomo con caldaia murale, funzionante a gas-metano, cui è affidata anche la produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, collocata nel locale di sgombro del sottotetto, sono presenti elementi radianti in ghisa in ogni ambiente abitativo, raccordati da tubazione distributiva a collettore.

**L'impianto del GAS** è autonomo, parte in esterno e parte sottotraccia con proprio autonomo misuratore di consumo;

**L'impianto idrico** è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con proprio autonomo misuratore di consumo; i bagni sono dotati di tutti i sanitari e di piatto doccia in ceramica murato nel servizio del piano terra e di vasca da bagno d'appoggio in resina e attacco lavatrice nel bagno del piano primo.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti. Tutto quanto descritto finora risale comunque all'epoca di costruzione (2001), quindi abbastanza recente, tuttavia non avendo reperito certificati di conformità impiantistica essi pertanto verranno valutati come non conformi alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i. anche perché riferiti all'installazione dell'epoca e non è dato sapere con certezza eventuali manomissioni o modifiche intercorse nel frattempo.

Dall'esame visivo e solo superficiale, si rileva la qualità e consistenza dei materiali nonché dei criteri costruttivi, che colloca l'intero immobile in una fascia medio bassa della categoria, ovvero realizzato con materiali semplici e ormai sfruttati e vetusti con bisogno di manutenzione; l'immobile non è coibentato, conseguentemente si presume una classe energetica nella seconda metà della scala (verso il basso), l'immobile nel complesso risulta in appena sufficienti condizioni.

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

#### 9.4 descrizione autorimessa pignorata (██████████):

l'autorimessa, è interna al fabbricato e attigua all'unità abitativa a cui compete, pertanto riprende tutte le caratteristiche costruttive del fabbricato, descritte per l'abitazione. Esso risulta accessibile dalla corte comune (██████████), quindi prospiciente il vialetto / corte, comune di disimpegno e accesso /recesso dalla via Canalazzi per mezzo di cancello comune automatizzato.

L'autorimessa in parola, è composta da un unico vano di modesta superficie (mt. 4,70 x 2,50 circa) e di forma regolare, capace di parchare massimo 1 auto medio / piccola; l'accesso è garantito da portone carrabile basculante in metallo ad azionamento manuale della larghezza di circa mt. 2,30;

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 21 novembre 2023.

La superficie calpestabile utile interna è pari a **mq. 12**, l'altezza massima sfruttabile è di circa **mt. 2,55**, rilevate salvo errori e omissioni.

#### Finiture:

Le finiture sono di tipo civile con pareti e solai intonacati e tinteggiati, infissi in metallo, pavimentazione rivestita in ceramica chiara con battiscopa coordinato (medesimo dell'abitazione).

#### Impianti tecnologici:

L'unico **impianto presenti è quello elettrico**, sottotraccia, con punto luce a parete e con frutti a parete, dipendente da quello dell'abitazione principale a cui è collegato.

#### Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione delle unità in oggetto:

Nel complesso le unità immobiliari (appartamento + autorimessa), si presentano in **SUFFICIENTI** condizioni di conservazione e manutenzione poiché necessiterebbe di una manutenzione straordinaria, agli infissi in legno, rovinati, ad un adeguamento tecnologico volto a modernizzare l'immobile e ad un intervento unitario condominiale per magari anche solo coibentare il coperto ed a una rinfrescata ai prospetti un po' sciupati, che accusano gli oltre vent'anni di esposizione agli agenti atmosferici.

#### **10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:**

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/3 e C/6 quest'ultimo ridotto convenzionalmente al 60%, poiché anche se autonomamente censito, da considerarsi autorimessa pertinenziale dell'abitazione essendo peraltro interna al fabbricato stesso:

<b>OGGETTO</b>	<b>piano</b>	<b>██████████</b>	<b>MQ.</b>	<b>x</b>	<b>COEFF</b>	<b>SUP. EQ.</b>
<b>Appartamento</b>	T-1	██████████	90	x	1,00	<b>90,00</b>
<b>Balconi</b>	1	██████████	3	x	0,30	<b>0,90</b>
<b>Ripostiglio (sottotetto)</b>	2	██████████	52	x	0,30	<b>15,60</b>
<b>Autorimessa</b>	T	██████████	12	x	0,60	<b>7,20</b>



<b>Corte esclusiva</b>	T		23	x	0,1	<b>2,30</b>
<b>s.e. &amp; o.</b>				<b>mq.</b>	<b>TOT.</b>	<b>116,00</b>

### **11. METODO E CRITERIO DI STIMA:**

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

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente pari a **€. 800** (ottocento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione e autorimessa (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle parti comuni del condominio di cui fa parte, nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

### **FONTI**

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

### **12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:**

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 92.800,00.**

(mqe. 116,00 x €/mq. 800 = €. 92.800,00)

#### **12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:**

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a **€.- 13.920,00.**  
(€. 92.800,00 x 0,15 = €. 13.920,00)

#### **12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:**

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

**12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.

(€. 92.800 – 13.920 – 5.000 = €. 73.880)

**€. 74.000,00.**

**12.4 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a

**€. 55.500,00.**

(€. 74.000 x 0,75 = €. 55.500,00)

Ad evasione d'incarico  
Ferrara, lì 09 febbraio 2024

L'Esperto  
Geom. Enzo Poli Cappelli

**ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

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