



**Tribunale di Ferrara**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

**N° Gen. Rep. 98/2023**

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**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO UNICO**

---

**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](mailto:enzo.policappelli@geopec.it)

---

**INDICE SINTETICO ELABORATO:**

<b>PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO</b>		pag. 02
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FERRARA, VIA RIPAGRANDE, [REDACTED]	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	[REDACTED]	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI con osservazione	pag. 05
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:</b>		pag. 06
<b>3. POSSESSO:</b>	LIBERO A VENDITA (IN USO A D.E.)	pag. 06
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	DOMANDA GIUDIZ /1995 + SERVITU' 16	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 07
4.2.A iscrizioni contro:	IPO. VOLONTARIA + IPO AdE	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	n. 2 PIGNORGAMENTI	pag. 07
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		pag. 08
5.1 condominio:	SI (€. 2.700 debito)	pag. 08
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 08
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	SI	pag. 08
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE (cavedio, vicini, cond. Sosp.)	pag. 08
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		pag. 09
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 09
<b>7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:</b>		pag. 10
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N. 3 TITOLO ED.	pag. 09
7.2 conformità edilizia	NO (SCIA + rimoz. tettoia)- €. 6.000	pag. 09
<b>8. URBANISTICA:</b>		pag. 13
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 13
<b>9. DESCRIZIONE:</b>		pag. 13
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 13
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 14
9.3 descrizione ristorante pignorato (mapp. 444 sub 23-39~40):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 14
<b>10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:</b>	mqe. 198	pag. 16
<b>11. METODO E CRITERIO DI STIMA:</b>		pag. 17
<b>12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:</b>	€. 257.400	pag. 18
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -38.610	pag. 18
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 6.000	pag. 18
12.3 spese per insoluti condominiali:	€. - 2.700	pag. 18
12.4 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 210.000	pag. 18
12.5 offerta minima:	€. 157.500	pag. 18

Beni in FERRARA  
//  
Via RIPAGRANDE, [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 rilevamenti metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni.

Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc.. Il mandato **non prevede** altresì, l'accertamento della presenza di **rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi** sia nei terreni o in sottosuolo / sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o fabbricati, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili all'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a totale carico dell'aggiudicatario.

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

L'estensione degli elementi **d'indagine, alle proprietà circostanti è puramente casuale**, non si escludono pertanto elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura con



particolare riferimento a convenzioni, servitù od altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

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

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

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

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

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, 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 fabbricato al piano terra, di medio / grande dimensione, a destinazione commerciale e adibita attualmente a ristorante, prospiciente e accessibile da via Ripagrande e via Capo delle Volte, di vecchia e storica edificazione, con vani per zona ufficio, accessori pertinenziali e corte esclusiva.

Il tutto è sito in **Ferrara, via Ripagrande, [REDACTED] / Via Capo delle Volte, [REDACTED]** di proprietà del Debitore Esecutato sig. **[REDACTED]**, **per la 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 Foglio **[REDACTED]**

**[REDACTED]** cat. C/1, classe 17, consistenza mq. 172, sup. cat. tot. mq. 198, rendita cat. €. 6.768,89, via Ripagrande, **[REDACTED]**, piano T; individuata con scheda di prot. n. **[REDACTED]**; tale subalterno risulta altresì graffato (legato) con il **[REDACTED]** quale corte esclusiva.

- **[REDACTED]** – cat. F/1, area urbana di mq. 9,87 (area su suolo stradale di via Capo delle Volte, determinata dalla proiezione a terra dell'ingombro perimetrale dello sporto delle baldresche di facciata del prospetto nord).

Si da atto che l'intero mappale [REDACTED], quale area di sedime del fabbricato, risulta altresì censita al VCT di Ferrara, come ente urbano di mq. 230;

#### PARTI COMUNI:

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà pari a 293/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza (si veda anche paragrafo "6").

#### INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato in ditta catastale **per l'intero a** [REDACTED], legalmente separato.

#### CONFINI:

L' u.i.u. ristorante con corte ([REDACTED]) con l'area urbana [REDACTED] in un solo corpo confina con: a Nord via Capo delle Volte, a Est con mappale [REDACTED], a Sud con via Ripagrande e a Ovest con mappale [REDACTED] stesso; ovvero salvo altri.

#### **1.3 conformità catastale:**

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano debitamente accatastate con schede planimetrica e rendita 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 del locale ad uso ristorante di cui ai sub [REDACTED], se non lievi discostamenti fonometrici e di alcuni spessori murari di tramezzi divisorii / perimetrali e fatta salva la necessità di eliminare la copertura in policarbonato dalla pergola esterna posta in corte (vedi anche paragrafo "7.2")

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità** catastale, pertanto attestata in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell' AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

#### **OSSERVAZIONE:**

Dall'analisi dei documenti in atti ed in particolare della porzione di mappa, del foglio [REDACTED] del Comune di Ferrara, relativamente alla corte retrostante di cui al [REDACTED] (graffato / legato) con il sub [REDACTED] (ristorante) in oggetto, entrambi quindi afferenti il mappale [REDACTED], si osserva che la corte in parola, sarebbe graficamente graffiata (~) all'adiacente mappale [REDACTED], inoltre tutta detta porzione di mappa, raffigurante i mappali [REDACTED], pur non costituendo una vera e propria difformità, non sarebbe aggiornata, rappresentando probabilmente una situazione grafica anteguerra, il cui incombente per l'aggiornamento, spetterebbe a tutti i proprietari (Condòmini e Condomini in quota proporzionale).

#### 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 ne 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 posta in zona centrale di Ferrara, in pieno centro storico, ovvero poco distante dalla Cattedrale monumentale, ma anche dai parcheggi di piazza Kennedy e piazza Travaglio, il che la rende ben servita ad ogni infrastruttura cittadina e collega e raggiungibile con ogni mezzo, anche pubblico. Il contesto urbanistico è un contesto storico, risalente alla prima metà dell'800 e le zone circostanti sono a forte vocazione residenziale con attività di vicinato diffuse. Tuttavia il punto di collocazione, per quanto centrale, non rappresenta una posizione commerciale "top-shopping" e la zona non è di grande passaggio pedonale.

## **3. POSSESSO:**

Durante i sopralluoghi del 24 novembre e 01 dicembre 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 utilizzata e impiegata dallo stesso, infatti l' u.i.u. è completamente arredate e comunque nella sua propria piena disponibilità, utilizzata dall'insediata storica attività di ristorante, di cui ne è titolare il proprietario stesso.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 22.11.2023, 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 ai proprietari (esecutati) 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:**

- **Domanda Giudiziale** – Azione negatoria

a favore di [REDACTED] [proprietaria del vicino mapp. [REDACTED]



contro [REDACTED] per l'intero,  
derivante da atto del Tribunale di Ferrara del [REDACTED]  
**trascritto** a Ferrara in data [REDACTED] l'intero su tutte le  
u.i.u della denuncia di accatastamento di prot. [REDACTED], oggi, fra altre su locale commerciale  
e corte di cui al [REDACTED] Comune di Ferrara.

**-Servitù perpetua** avente per oggetto la **rinuncia alle distanze legali** di cui all'art. 873 e ss del  
C.C. e/o a quelle dei regolamenti edilizi a favore dell'intero Condominio di via Ripagrande, [REDACTED]  
[REDACTED] ed a carico del fabbricato di via Ripagrande [REDACTED]), in forza  
di atto pubblico a ministero del Notaio Curatola dr. Carlo del [REDACTED]  
e **trascritta** a Ferrara il [REDACTED] (a favore di tutti i condomini  
del mapp. [REDACTED] e a carico della proprietà mapp. [REDACTED];

#### 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 l'intero,  
derivante da atto notarile pubblico del Notaio Cacchi dr. Sergio del [REDACTED]  
[REDACTED], **iscritta** a Ferrara in data [REDACTED] per l'intero su locale  
commerciale e corte di cui al [REDACTED] del Comune di  
Ferrara (allora censiti con identificativi e categorie catastali differenti),  
importo ipoteca: €. 220.000,00.  
importo capitale: €. 110.000,00.  
Durata: 15 anni

- **Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE attiva** per altro atto,  
**a favore di** [REDACTED]),  
contro [REDACTED] per l'intero,  
derivante da atto [REDACTED]  
**iscritta** a Ferrara in data [REDACTED] per l'intero su locale  
commerciale di cui al [REDACTED] del Comune di Ferrara,  
importo ipoteca: €. 298.431,28.  
importo capitale: €. 149.215,64.

##### 4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare**,  
**a favore di** [REDACTED]  
contro [REDACTED] per l'intero,  
derivante da atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del [REDACTED],  
trascritto a Ferrara in data [REDACTED] per l'intero su locale  
commerciale e corte di cui al [REDACTED] del Comune di  
Ferrara.

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

### **5.1 condominio:**

L'unità immobiliare in oggetto, adibita a ristorante, è ricompresa nel condominio residenziale di complessivi 8 appartamenti, dislocati su unica scala di palazzina, con accesso dal civico 40, di via Ripagrande, ai piani primo, secondo e sottotetto. Il condominio in parola, denominato "RIPAGRANDE ■■■" ■■■■■■■■■■ è regolarmente gestito ed amministrato da un amministratore professionista pro-tempore in carica, che ne detiene la rappresentanza, il quale comunica che:

- I **millesimi** generali di proprietà, in capo alle u.i.u., sono pari a : **293,00**;
- E' presente un **regolamento**, a cui ogni condomino deve attenersi;
- L' anno finanziario decorre **dal 01 ottobre al 30 settembre** di ciascun anno;
- Le **spese** di ordinaria gestione annua dell'u.i.u in oggetto, come dal bilancio preventivo 2023/2024, ammontano a **circa €. 1.200** (salvo conguaglio spese del 30.09.2024) [tot. bilancio preventivo 2023/2024 dell'intero stabile, pari a €. 10.700 circa];
- alla data della presente perizia, il **debito** dell'u.i.u in oggetto, verso il condominio, **ammonta a €. 1.490** circa, così come da bilancio consuntivo, approvato nell'assemblea del 14.12.2023, afferente la chiusura di esercizio al 30.09.2023. Tuttavia atteso il corso della presente procedura, si ritiene che l'u.i.u in oggetto, maturerà, verosimilmente, a debito anche l'importo a bilancio di spesa preventivato per la nuova gestione 2023/2024 (pari a €. 1.200 circa), anch'esso approvato nella medesima seduta. Tali somme (**complessivamente €. 2.700**) verranno debitamente **scontate** nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, **poiché rimarranno in capo all'aggiudicatario**, il quale dovrà provvedere al pagamento direttamente all'Amministratore);
- al momento non sono state deliberate spese o l'esecuzione di opere, per straordinaria gestione;
- al momento non sono in corso vertenze giudiziarie attive o deliberate o in procinto di essere promosse;

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà pari a 293/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza (si veda anche paragrafo "6" e allegati).

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

non presente / non rintracciato negli atti.

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

Trattasi di **immobile sottoposto a vincolo artistico ex art. 1 della L. 1089/1938** con D.M. 20.08.1940 come certificato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Ravenna in data 01.03.1990 (propedeutica alla vendita stessa del 02.04.1990) e pertanto soggetto alla disciplina del **successivo D.Lgs. n. 42 del 2004** in forza del citato vincolo del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali debitamente notificato a suo tempo.

### **5.4 avvertenze ulteriori:**

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

- Eventuali incombenze derivanti dal vincolo di storicità dell'immobile iscritto ex L. 1089/1939 e D.Lgs. 42/2004;
- Ogni intervento od opera sull'immobile deve ottenere nulla osta preventivo degli uffici della soprintendenza per i beni culturali;

- Ogni stipula notariale deve essere sottoposta a condizione sospensiva di 60 giorni per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello stato;
- Si dà atto che il pozzo luce interno (esclusivo), subisce l'apertura di luci, vedute e l'affaccio anche di proprietà di terze parti; anche dell'adiacente mappale 445;
- Si dà atto che nel pozzo luce interno (esclusivo), sono interrati pozzetti fognari e impianti al servizio anche di proprietà di terze parti, la cui manutenzione andrà sempre concordata per permettere l'accesso alle maestranze, come per esempio lo spurgo degli stessi, ecc;
- Non si è a conoscenza / non si è reperita documentazione di conformità, circa l'installazione della canna fumaria in acciaio, al servizio della cucina, all'interno del cavedio;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, anche in ordine a quanto finora o in seguito relazionato, 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:

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, così come anche dichiarato nell'atto di provenienza del 1990 e comunque legalmente separato come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo del 24.11.2023.

#### **6.1 cronistoria :**

Dal **02.04.1990** ad **OGGI** per intero a [REDACTED], a lui pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Minarelli dr. Bruno, del [REDACTED], registrato a Ferrara il [REDACTED], ed ivi trascritta il [REDACTED] per l'intero; formalità annotata il [REDACTED] cancellazione di condizione sospensiva (in ordine al diritto di prelazione dello stato ex art. 30 della L. 1089/1939 - del vincolo storico)

**N.B.:** Si dà atto che in data **11.13.2013** è stata specificata e definita l'effettiva titolarità di una porzione, ovvero chiarito un errore materiale, in forza di scrittura privata, di rettifica per **riconoscimento della proprietà**, ad autenticata del Notaio Magnani dr. Alberto, del [REDACTED], registrato a Ferrara il [REDACTED], ed ivi trascritta il [REDACTED];

#### **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 è ricompresa l'u.i.u di che trattasi, risulta edificato antecedentemente il 01.09.1967, giorno della pubblicazione della L. 765, come primo impianto, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; l'accesso atti al Comune di Ferrara, presso l'archivio tecnico per il periodo dal 1978 a oggi e storico per il periodo antecedente il 1978, a seguito di istanza di [REDACTED] del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

### **7.1 elenco titoli edilizi reperiti:**

**A: Permesso edilizio di [REDACTED]**, su istanza del medesimo, del 11.02.1948, intesa a ottenere il permesso di eseguire lavori per riparare il fabbricato di sua proprietà, posto in Ferrara, via Ripagrande, [REDACTED], sinistrata dai bombardamenti aerei del 28.01.1944;  
Relativo certificato di **abitabilità** di [REDACTED], su istanza del [REDACTED]

**B: Concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85, rilasciata il [REDACTED]**, su istanza del medesimo (in qualità di locatario / esecutore dell'abuso) del [REDACTED], intesa a ottenere la concessione edilizia per la realizzazione di sala da pranzo del ristorante mediante parte della copertura della corte;  
OSSERVAZIONE: tale atto, probabilmente da refuso, recita erroneamente: "*omissis... della corte in via Gondar n. [REDACTED] – Ferrara*".

**C: Concessione edilizia, rilasciata il [REDACTED] a [REDACTED]** su istanza del medesimo del [REDACTED], intesa a ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di ristorante e trasformazione di civili abitazioni in albergo, sull'immobile distinto in catasto del Comune di Ferrara al [REDACTED], e posto in Ferrara, via Ripagrande...;

**C.1: Concessione edilizia, rilasciata il [REDACTED] – [REDACTED] (rilascio unitario di entrambe) a [REDACTED]**, su rispettive istanze del medesimo, del [REDACTED], intese a ottenere: la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di **variante** alla concessione edilizia di [REDACTED] del [REDACTED]: "consistente fra altro nel destinare parte dell'immobile ad abitazione e precisamente quella parte dell'immobile che con la concessione originaria era prevista come albergo", la prima; e concessione in **accertamento di conformità** (sanatoria ex art. 13 L. 47/1985) per l'avvenuta esecuzione dei lavori "di modifica alla sagoma e volume"..., la seconda, sull'immobile posto in Ferrara, via Ripagrande, [REDACTED] e Via Capo delle Volte, [REDACTED];

**C.2: Certificato di Agibilità / Abitabilità richiesto il [REDACTED]**, da [REDACTED], diretta a ottenere il certificato di abitabilità parziale, ovvero per il solo ristorante, delle opere eseguite con i titoli edilizi di [REDACTED]; Istanza poi **ritirata a rinuncia dello stesso Istante**;

**C.3: Denuncia di Inizio Attività ex L. 662/1996, presentata il [REDACTED]**, [REDACTED], intesa a denunciare l'inizio attività, in data [REDACTED], per

realizzare opere di **variante** in corso d'opera a precedenti concessioni edilizie di [REDACTED], nel fabbricato in Ferrara, via Ripagrande / via Capo delle volte.

**C.4: Certificato di Agibilità / Abitabilità richiesto il [REDACTED], da [REDACTED],** diretta a ottenere la il certificato di abitabilità / agibilità totale, ovvero per tutto il fabbricato, per le opere ivi eseguite con i titoli edilizi di [REDACTED]; Certificato **mai rilasciato**, per carenza documentale e mai integrata dall' **Istante**, nonostante gli inviti e per il quale fu notificata ingiunzione di pagamento di PG 5697/2003, ex art. 221 del R.D. 1265/1934 e s.m.i. quale sanzione pecuniaria prevista nelle more per utilizzo di immobile, posto in Ferrara, via Ripagrande, [REDACTED] in assenza del certificato di conformità (ex certificato di abitabilità) previsto dal DPR 425/1994;

L'archivio storico del Comune, deputato alla conservazione dei documenti fino al 1978, comunica che non è stato reperito nessun ulteriore documento, sia con i criteri d'indagine relativi all'indirizzo che con i nominativi e la ricerca pertanto è da considerarsi conclusa con il titolo del 1948.

Presso l'archivio di protocollo del Comune, non risultano altresì, dopo il 1978, ulteriori titoli edilizi abilitativi o sanatorie, anche in capo agli attuali proprietari (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile) ad eccezione di pratica unitaria, a nome dell'Amministratore in carica del Condominio, per DIA in sanatoria ex L.R. 31/2002, di [REDACTED]; regolarmente conclusa con comunicazione di ultimazione lavori ex art. 10 L.R. 31/2002 tesa a concludere l'intero iter delle precedenti pratiche dal 1990 al 1997 e all'ottenimento così del certificato di conformità edilizia / agibilità, ma **riguardante tutto il fabbricato con esclusione dell'unità in oggetto (ristorante)**.

#### **7.2 conformità edilizia:**

Per l'u.i.u. in oggetto, le suddette pratiche edilizie, pertanto NON risultano concluse nel loro iter istruttorio.

Come già anticipato, presso l'archivio Comunale, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità, se non quelle su indicate. Infatti l'immobile per finiture e configurazione risulta coerente con il periodo di ultimazione (1997 circa).

Pertanto, dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Ferrara, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegate alla DIA di variante del 1996, si riscontrano lievissime difformità, consistenti in modesta diversa distribuzione degli spazi interni, intesi come dimensionamento dei vani che restano collocati come graficamente rappresentati e modeste differenze foronometriche prospettiche di finestre e porte finestre e/o spessori murari.

Realizzazione senza titoli di tettoia in policarbonato a parziale copertura della corte pertinenziale.

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



#### Regolarizzabili mediante:

Al fine di rendere la piena conformità edilizia, si ravvisa la necessità da parte dell'aggiudicatario, in primo luogo: di presentare, una (SCIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante "ora per allora" o la richiesta di un nuovo titolo di ultimazione lavori con variante, entrambi ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23/2004, per sanare le difformità riscontrate, ovvero con la presentazione di un elaborato grafico coerente e preciso, alla cui chiusura a collaudo seguirà l'ottenimento del documento finale di regolarità e usabilità, ovvero di abitabilità e conformità edilizia, dell'unità immobiliare in oggetto.

Per la corte, in secondo luogo: il pristino dei luoghi, mediante rimozione della copertura e smaltimento a rifiuto del materiale di risulta.

**Per quanto sopra prescritto, si quantifica**, indicativamente e forfetariamente, **in €. 6.000,00** i costi per i soli oneri e onorari tecnici ai fini della regolarizzazione edilizia indicata, **comprensivi della rimozione della tettoia**. Tuttavia anche nella determinazione del prezzo unitario finale a base d'asta, si terrà comunque conto di eventuali aggravii di spesa, qui non direttamente previsti e determinabili (come per esempio onorari per terzi professionisti: strutturisti, impiantisti, ecc). Il tutto rimarrà a carico dell'aggiudicatario che potrà provvedere a detti adempimenti entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, e debitamente scontato nella determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Eventuali ulteriori difformità o il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, poiché ricadenti al di fuori delle tolleranze ammesse dall'art. 19/bis della Legge Regionale n. 23/2004, 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.

Nel caso sarà sempre opportuna una preliminare e più approfondita valutazione di sanabilità, in concerto con l'Ufficio Tecnico-Edilizia privata del Comune, tenuto conto anche delle possibili esigenze del richiedente, circa soluzioni progettuali di regolarizzazione, alla luce degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione e che, atteso il vincolo di storicità sull'immobile, ogni progetto, dovrà essere sottoposto al nulla osta preventivo della Sovrintendenza dei beni Culturali e Architettonici di Ravenna (competente per territorio).

#### **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, unitamente a quelle suddette, 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.

Pertanto come detto 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**.

#### 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'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

## **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:

- Centro Storico di Ferrara (art. 108 RUE);
- Beni Culturali (art. 107-2.1 NTA RUE);
- PRG 1995 : zona d'ambito "A" – sottozona "A1.1";
- Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico (art. 107-2.4.4 RUE);
- Nuclei storici (art. 105-1.1 RUE);

#### strumento RUE:

- Edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale <cl. 2 (art. 111 RUE)>;
- Zona sito Unesco <art. 107-2.2 NTA RUE>;
- insediamenti storici e tessuti pianificati <art. 100-1.1 RUE e art. 102-1.1 NTA RUE>;
- Classe monetizzazione "1" <art. 88 NTA RUE>;

#### strumento PSC:

- aree del centro storico ad alto potenziale archeologico;
- Sistema insediativo dell'abitare subsistema nuclei storici <art. 12.1NTA PSC>;
- Territorio urbanizzato <art. 14 NTA PSC; art. 28 L.R. 20/2000>;
- vincoli monumentali

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

#### Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato, come impianto originario, nella prima metà dell' '800, pertanto al di fuori di ogni regolamentazione conosciuta.

## **9. DESCRIZIONE:**

### **9.1 descrizione dei luoghi**

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in contesto di fabbricato storico, tipo cassero, posto a Ferrara in centro storico, frapposto e prospiciente via Ripagrande da dove ha accesso principale e la retrostante via Capo delle Volte, da cui ha accesso di servizio; non lontano dalla





sull'ala ovest, opposta si trova la zona frigo al piano terra e zona ripostiglio o ufficio al piano primo e la corte accessibile direttamente sia dalla sala da pranzo che dalla zona frigo e prospiciente la via Capo delle volte da cui risulta pure accessibile per mezzo di cancellata carrabile.

La corte in parola, è stata coperta in parte da tende retrattili ed in parte da tettoia "fissa" in policarbonato (da rimuovere in quanto difforme), finalizzata alla creazione di posti coperti, all'esterno, in ambiente altamente scenografico per via della prestigiosa via storica presente. Nell'angolo della corte stessa è collocato il voluminoso chiller esterno, per l'impianto del condizionamento dell'aria del locale.

Nel pozzo luce o cavedio interno al fabbricato, sono invece collocate le vasche biologiche della colonna dei bagni degli appartamenti soprastanti, il che crea una servitù d'impianto per destinazione dei luoghi, senza costituzione vera e propria e non pattuita e non regolamentata. La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 24 novembre e 01 dicembre 2023

Le **superfici** calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, sono pari a **mq. 120** circa di locale (**pranzo e cucina**), **mq. 50** circa di zone di servizio (**dispense / depositi**), **mq. 15** circa di **servizi igienici** (per pubblico e dipendenti), **mq. 50 circa di corte** (di cui mq. 15 circa coperti da tettoia difforme da rimuovere) e mq. 12 circa di pozzo luce interno; **l'altezza** interna utile, dei **locali principale è di mt. 3,40** (sotto trave) e > di mt. 2,70 in tutti gli altri ambienti; rilevate salvo errori e omissioni.

L'area urbana di cui al [REDACTED] (cat. F/1), area urbana di mq. 9,87, su via Capo delle Volte, di fatto pressoché inutile, in quanto rappresenta l'area sul suolo stradale, determinata dalla proiezione a terra dell'ingombro perimetrale dello sporto delle baldresche di facciata del prospetto nord, essa non è fisicamente delimitata nei confini e spesso vi sono parcheggiate auto.

#### Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo alberghiero realizzate e/o risalenti all'epoca di ristrutturazione del 1993 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque ad anta a vasistas o ad anta battente, con telaio e ante in alluminio anodizzato nero, con vetro doppio, corredate da ferramenta comune.

Le porte interne, ad anta battente, sono parte in metallo spesso tipo tagliafuoco e parte in legno tamburato, con finitura lucida, di forma e tipo regolare e standard, con ferramenta di uso comune.

Le vetrine sull'anteriore e le porte sul posteriore, tipo vetrine a tutta luce con inserti apribili per gli ingressi, ad ante battente in alluminio anodizzato con vetro doppio prive di serratura di sicurezza o maniglie antipanico.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica, tipo cotto; i servizi igienici e lo spogliatoio sono pavimentati e rivestiti in ceramica in colore e decori tipici anni '90, fino ad altezza adeguata.

#### Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, poiché mai rilasciate le certificazioni di conformità dall'epoca di realizzazione (NB: probabilmente, il mancato rilascio / reperimento degli stessi, fu elemento per cui non si perfezionò la richiesta d'integrazione documentale per il rilascio del certificato di conformità dell'immobile nel 1999) in particolare:



**L'impianto elettrico** è di tipo parte in esterno e parte 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.

Sono presenti, due caldaie murali funzionanti a gas-metano per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, una posta nel locale disimpegno tra cucina e cavedio e l'altra negli spogliatoi del personale dipendente. Quella interna è deputata altresì al **riscaldamento** (in forma autonoma) dei locali da pranzo per mezzo di ventil-convettori (tipo francoil) a soffitto, i quali essendo collegati anche al chiller esterno (della corte) garantiscono il raffrescamento degli ambienti nella stagione estiva.

**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 dotato di dei sanitari minimi (W.C. e lavabo per i servizi del pubblico e piatto doccia per la zona dei dipendenti).

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, se non lievi adeguamenti intercorsi, quindi abbastanza vetusto e 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 se si prospetta un ammodernamento dell'immobile, soprattutto un adeguamento degli impianti stessi, l'immobile nel complesso risulta in discrete condizioni ad eccezione del solaio di copertura piana dell'ala est, ovvero del deposito / dispensa del piano primo, interessato da copiose infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal soprastante lastricato condominiale, che necessita di intervento di manutenzione al manto di impermeabilizzazione.

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.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione delle unità in oggetto:

Nel complesso le unità immobiliari (ristorante e corte), si presentano in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

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

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** dell'immobile, 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'u.i.u e degli eventuali accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale **C/1**, ovvero commerciale in genere, tali per cui il dato di superficie catastale corrisponde a quella commerciale, già determinata in conformità ai parametri del DPR suddetto e non considerando la destinazione attuale di ristorante e/o le attrezzature presenti che restano escluse dalla valutazione e dalla presente vendita:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
<b>Negozio con corte</b>	T/1	██████████	198	x	1,00	<b>198,00</b>
<b><u>s.e. &amp; o.</u></b>				<b><u>mq.</u></b>	<b><u>TOT.</u></b>	<b><u>198,00</u></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). Nel caso in specie, trattandosi di immobile con categoria "C", essendo il parametro di consistenza già il "mq" ed avendo l'AdE nel novembre 2015 inserito i dati di superficie di ogni unità immobiliare censita, secondo i parametri del detto DPR 138/98, esso corrisponde parimenti al dato metrico di superficie commerciale.

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 sommaria, delle potenzialità per l'eventuale trasformazione, 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 ai locali commerciali della medesima categoria catastale.

Constatato inoltre che il punto di collocazione dell'immobile, per quanto centrale, non rappresenta una posizione commerciale "top-shopping" e la zona non è poi di grande passaggio pedonale o affollamento. Sulla valutazione, soppesa possibilità di eventuale trasformazione o cambio d'uso, che appaiono scarsamente fattibili.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente pari a **€. 1.300** (milletrecento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente del locale (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

NB: la corte sub █████ non è computata in quanto, solo un componente fiscale, derivante da una caratteristica strutturale.

Per cercare di dare ulteriore supporto alla scelta economica adottata, si è ritenuto di procedere al confronto anche con stima per capitalizzazione del reddito.

Ovvero assunti:

- un canone medio per la tipologia sui 8 - 10 €/mq/mese [fonte OMI];
- un'incidenza di imposte, tasse, costi, spese, accantonamenti pari al 40%;
- un tasso di rendimento immobiliare medio tipicamente al 5%;

sviluppando i conteggi, si ottiene:



- canone annuo lordo € 19.200\*o € 23.760 (\*si ritiene che € 1.600, possa rappresentare una soglia di sostenibilità limite ai costi fissi di aziende simili [€ 8,00 o € 10 x mq. 198 x 12 mesi]);
- canone annuo netto € 11.520 o € 14.256 [€ 19.200 o € 23.760 – 40%];
- Valore immobile € 230.400 o € 285.120 [€ 11.520 o € 14.256 / 5%].

## 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 € 257.400,00.  
(mqe. 198 x €/mq. 1.300 = € 257.400,00)

#### **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: €.- 38.610,00.  
(€ 257.400,00 x 0,15 = € 38.610,00)

#### **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 €.- 6.000,00.

#### **12.3 spese per insoluti condominiali:**

Rimborso spese condominiali insolute, salvo conguaglio del 31.12.2023, ovvero debito verso il condominio dell'unità immobiliare, comprendente anche le gestioni precedenti pari a €.- 2.700,00.

#### **12.4 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:**

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.  
(€ 257.400,00 – 38.610 – 6.000 – 2.700 = € 210.090,00) **€ 210.000,00.**

#### **12.5 offerta minima relativa:**

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 157.500,00.  
(€ 210.000 x 0,75 = € 157.500,00)

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.