



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 113/2023

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>RAPPORTO DI VALUTAZIONE <u>LOTTO 1 – abitazione -</u></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
Pec: enzo.policappelli@geopec.it

INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FERRARA, v. GIAMBATTISTA BOLDRINI, ■	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	■	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 06
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VENDITA (IN USO AI D.E.)	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	///	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	IPO. VOLONTARIA + IPO AdE	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 1 PIGNORGAMENTI	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 08
5.1 condominio:	SI (€ 600 debito)	pag. 08
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 08
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 08
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 08
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 08
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.2 TITOLO ED. con CONDONO	pag. 09
7.2 conformità edilizia	SI (con obbligo di rimozione veranda balcone) - € 1.000	pag. 09
8. URBANISTICA:		pag. 10
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 10
9. DESCRIZIONE:		pag. 11
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 11
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 11
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 1898 sub 10):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 12
9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 1898 sub 3):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 13
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 152,95	pag. 14
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:		pag. 14
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€ 152.950	pag. 14
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€ -22.942,50	pag. 15
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 1.000	pag. 15
12.3 spese per insoluti condominiali:	€ - 600	pag. 15
12.4 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€ 128.000	Pag. 15
12.5 offerta minima:	€ 96.000	pag. 15

Beni in FERRARA
//
Via GIAMBATTISTA BOLDRINI, █

LOTTO 1 – abitazione-

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.

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) in contesto plurifamiliare di media entità, adibita a civile abitazione, al piano primo, in posizione d'angolo, ricompreso in un fabbricato condominiale da 12 unità, di vecchia edificazione, con vani autorimessa pertinenziali al piano terra e utilità comuni.

Il tutto è sito in **Ferrara, via Giambattista Boldrini, [REDACTED]**, di proprietà dei Debitori Esecutati sig. **[REDACTED]** **[REDACTED]**), **per la quota di ½ indiviso ciascuno e così 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 **[REDACTED]**
[REDACTED] – cat. A/3, classe 3, consistenza vani 8,0, sup. cat. tot. mq. 139, rendita cat. €. 991,60, via G. Boldrini, **[REDACTED]** piano 1; individuata con scheda n. **[REDACTED]** in atti dal **[REDACTED]**;

- **[REDACTED]** – cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 32, sup. cat. tot. mq. 32, rendita cat. €. 170,22, via G. Boldrini, **[REDACTED]** piano T; individuata con scheda n. **[REDACTED]** in atti dal **[REDACTED]**;

Si da atto che il mappale **[REDACTED]** quale area di sedime del fabbricato e il mappale **[REDACTED]**, quale corte comune, risultano altresì censiti al VCT di Ferrara, come enti urbani, rispettivamente di mq. 536 e mq. 403;

PARTI COMUNI:

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà pari a 173,9128/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area di sedime del

fabbricato e sull'area cortiliva circostante comune, **distinte nel foglio** [REDACTED] e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza (si veda anche paragrafo "6").

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato in ditta catastale per $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni.

CONFINI:

L'abitazione ([REDACTED]), confina: a Nord con vano scala comune e altri sub, a Est con sub [REDACTED], a Sud corte comune prospiciente via Falloppio e a Ovest con corte comune prospiciente via Boldrini; ovvero salvo altri (tutti sub dello stesso [REDACTED])

L'autorimessa (m. [REDACTED]), confina: a Nord con parti comuni, a Est e Ovest con altri sub e a Sud con corte comune prospiciente via Falloppio; ovvero salvo altri (tutti sub dello stesso [REDACTED]).

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 la presenza di una veranda a chiusura del balcone posteriore e lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari di tramezzi divisorii.

Per quanto sopra **Si dichiara la conformità** catastale, fatta salva la regolarizzazione edilizia di cui al successivo paragrafo "7", 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.

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.

- In merito all'autorimessa [REDACTED] è da precisare che lo stesso, nell'atto di provenienza del 1976 e relativa nota di trascrizione formalità, viene indicato erroneamente con il [REDACTED] in luogo del [REDACTED]. Si ritiene esso un mero errore di scrittura, poiché nell'atto citato viene riportato altresì, il giusto numero identificativo ed il protocollo della scheda raffigurante l'unità corretta, inoltre, da controllo di verifica, il [REDACTED] risulta in ditta a terze parti estranee.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'unità immobiliare è inserita in discreto complesso condominiale a completa destinazione di residenziale tipo civile abitazione. Il tutto è posto in zona semiperiferica posta all'estremità sud del Comune di Ferrara, in quartiere "via del Campo / Ippodromo", ovvero poco distante da via Bologna e dalla SS16 che collega Rovigo a Ravenna, in contesto di lottizzazione di espansive, risalente alla fine degli anni '70.

Le zone circostanti sono a forte vocazione residenziale; e risulta urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture e di servizi, di comodo utilizzo o comunque non lontani e ben connessa dai mezzi pubblici.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 21 novembre 2023, erano presenti i proprietari, Debitori Esecutati, che hanno permesso l'accesso all'abitazione e ai relativi accessori pertinenziali (autorimessa), per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta attualmente abitata dagli stessi, dichiaratisi ivi residenti, infatti esso è completamente arredato e comunque nella loro propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 12.12.2023, a conferma infatti non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile 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: non reperite / non conosciute.

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 indiviso e così per l'intero,

derivante da atto notarile pubblico del Notaio Mestieri dr. Mauro del [REDACTED],

iscritta a Ferrara in data [REDACTED] per l'intero su abitazione e autorimessa di cui al [REDACTED] del Comune di Ferrara e Laboratorio di cui al [REDACTED] del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: €. 360.000,00.

importo capitale: €. 240.000,00.

Durata: 15 anni

- **Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE attiva** per altro atto, a favore di [REDACTED]), contro [REDACTED] per ½ indiviso, derivante da atto [REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED] per ½, su abitazione e autorimessa di cui al [REDACTED] del Comune di Ferrara e Laboratorio di cui al [REDACTED] del Comune di Ferrara.
importo ipoteca: €. 234.594,82.
importo capitale: €. 117.297,41.

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare**, a favore di [REDACTED]), contro [REDACTED] per ½ ciascuno indiviso e così 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 abitazione e autorimessa di cui al [REDACTED] del Comune di Ferrara e Laboratorio di cui al [REDACTED] Comune di Ferrara.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

L'appartamento è ricompreso nel condominio residenziale di complessivi 12 appartamenti, dislocati su unica palazzina, ma distribuiti su due distinte scale. Il condominio in parola, denominato "**caterina**" (cf. 80015500384), 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 : 163,00;
- E' presente un regolamento, a cui ogni condomino deve attenersi;
- L'anno finanziario decorre dal 01 gennaio al 31 dicembre di ciascun anno;
- Le **spese** di ordinaria gestione annua dell'u.i.u in oggetto, come dal bilancio preventivo 2023, ammontano a **circa €. 1.200** (salvo conguaglio spese del 31.12.2023) [tot. bilancio preventivo 2023 dell'intero stabile, pari a €. 7.200 circa];
- alla data della presente perizia, il **debito** dell'appartamento, verso il condominio, ovvero al netto di conguaglio a consuntivo spese di termine gestione (31.12.2023), **ammonta a circa €. 600**, (somma che verrà debitamente scontata nella determinazione del prezzo base d'asta, poiché rimarrà in capo all'aggiudicatario);
- 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 173,9128/1000, degli enti comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e segnatamente sull'area di sedime del fabbricato e sull'area cortiliva circostante comune, **distinte nel [REDACTED], rispettivamente con i mappali [REDACTED]** e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza (si veda anche paragrafo "6").

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 per l'autorimessa in parola (sub 3), è da precisare che la stessa, nell'atto di provenienza del 1976 e relativa nota di trascrizione formalità, viene indicata erroneamente con il [REDACTED] in luogo del [REDACTED]. Si ritiene esso un mero errore di scrittura, poiché nell'atto citato viene riportato altresì, il giusto numero identificativo ed il protocollo della scheda raffigurante l'unità corretta, inoltre il [REDACTED] da controllo di verifica effettuato, risulta in ditta a terze parti estranee;
- Dallo studio della documentazione pervenuta dall'Amministratore, se ne deduce che il condominio è inteso di 6 unità, mentre a parere del sottoscritto esso sarebbe configurabile come unico condominio, comprendendo anche la porzione di via Falloppio; di 2 scale per un totale di 12 appartamenti e autorimesse;

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:

[REDACTED]
[REDACTED]), coniugi in comunione legale dei beni; per la quota di ½ indiviso ciascuno.

6.1 cronistoria :

Dal 14.01.1976 ad OGGI per ½ indiviso ciascuno a [REDACTED], a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giacomelli dr. Albino, [REDACTED], registrato a Ferrara il [REDACTED] ed ivi **trascritta** il [REDACTED] da potere di [REDACTED] per l'intero;

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

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

nulla da osservare, se non quanto già riportato al precedente paragrafo "1.3" e "5.4", circa l'errata indicazione del subalterno dell'autorimessa, ritenuta ad oggi ininfluente.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta edificato nel 1975 circa, 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: Concessione edilizia rilasciata il [REDACTED], su istanza dello stesso del [REDACTED], intesa a ottenere la VOLTURA parziale della licenza edilizia di [REDACTED] da [REDACTED], relativamente al fabbricato "B", da erigersi su terreno sito in Ferrara, via Boldrini, come da progetto approvato il [REDACTED]

A.1: Concessione edilizia rilasciata il [REDACTED], su istanza dello stesso del [REDACTED] 5, intesa a ottenere licenza per VARIANTE in corso d'opera, relativa al fabbricato "B" di cui alla licenza [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Ferrara, via Boldrini, come da progetto approvato il [REDACTED]

A.2: Certificato di Abitabilità rilasciato il [REDACTED], visto il riferimento dell'Ufficiale Sanitario del [REDACTED], su istanza dello stesso del [REDACTED] diretta a ottenere la dichiarazione di abitabilità della parte del fabbricato ad uso civile abitazione prospiciente V.le Boldrini, facente parte del fabbricato in corso di costruzione (n. 24 appartamenti) di cui a permesso di costruire di [REDACTED] e successivo permesso di voltura parziale di cui alla licenza di [REDACTED];

B: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria, presentata ex Legge 47/1985, il [REDACTED] [REDACTED] (amministratore in carica all'epoca), intesa ad ottenere l'autorizzazione in sanatoria per la realizzazione di opere di ristrutturazione ed ampliamento di parti comuni (zona disimpegno / ingresso pedonali autorimesse) rilasciata il [REDACTED] Oblazione interamente corrisposta e pagata; ovvero da intendersi come accolte per silenzio-assenso ex art. 33, comma 12 della L. 47/1985 e come modificato dall'art. 4 della L. 68/1988, non avendo, il Comune, emesso provvedimenti sanzionatori.

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

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).

7.2 conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizie, di cui ai punti "A" e "B", 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. Infatti l'immobile per finiture e configurazione risulta coerente con il periodo di costruzione.

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 concessione di variante del 1976, non si riscontrano particolari difformità edilizie, eccetto la chiusura con veranda in alluminio e vetro di un balcone

posteriore e lievi differenze foronometriche prospettiche di finestre e porte finestre e/o spessori murari.

Allo stato attuale pertanto SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA con obbligo.

Regolarizzabili mediante:

rimozione della veranda dal balcone e smaltimento a rifiuto del materiale di risulta;

COSTO TOTALE PRISTINO DEI LUGHI pari a verosimilmente € 1.000.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare l'opera difforme suddetta. Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo

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**.

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 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 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:

- Aree del centro urbano e prima corona (art. 100-1.2 RUE);
- Aree ad alta densità (art. 102-1.3 NTA);

strumento RUE:

- Zona tampone sito Unesco <art. 107-2.2 NTA RUE>;
- Vincoli idrogeologici – area a ridotta soggiacenza della falda freatica <art. 118.6 RUE>;
- Rispetto infrastrutture: Ferrovia <art. 119.2 RUE>;
- Usi insediamenti prevalentemente residenziali <art. 105-1.2 NTA RUE>;
- Classe monetizzazione “3” <art. 88 NTA RUE>;

strumento PSC:

- aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi <Art.28 NTA PSC>;
- Rispetto infrastrutture: Ferrovia;
- Ambiti da riqualificare <art. 14.3 NTA PSC>;
- Sistema insediativo dell’abitare <art. 12.3NTA PSC>;
- Territorio urbanizzato <art. 14 NTA PSC; art. 28 L.R. 20/2000>;
- area a ridotta soggiacenza della falda freatica

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 in data 1975 non è possibile conoscere e rapportarsi con gli strumenti urbanistici dell'epoca.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in contesto condominiale da 12 alloggi (6+6) per civile abitazione, dislocati su due scale ai piani primo, secondo e terzo, oltre al piano terra adibito ad autorimesse, dove sono presenti altresì vani comuni diversi e locali tecnici di servizio; il tutto è edificato nel 1975 circa, dotato di circostante area cortiliva (m. ■■■■■);

Il tutto è posto a Ferrara nel quartiere di via Bologna (zona via del Campo / Ippodromo / Rivana), all'estremità sud – sud/est di Ferrara, in prossimità della strada Statale n. 16, in zona semi-periferica della località, ma comunque urbanizzato e ben servito da infrastrutture e collegamenti anche con i mezzi pubblici.

9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:

La palazzina che ricomprende l'unità in oggetto è di tipo plurifamiliare da 6 alloggi oltre ad altra attigua gemella di altri 6 alloggi; con accesso da vano scala comune condominiale e relative autorimesse al piano terra, composto da un unico copro di fabbrica, collocato in prospicienza d'angolo sulla pubblica via Boldrini e via Falloppio (strada a fondo chiuso).

L'intera palazzina è edificata a 3 piani fuori terra, oltre il terra, con struttura portante a travi e pilastri in c.a. e murature di tamponamento in mattoni, faccia a vista sull'esterno ed intonacati e tinteggiati a idropittura all'interno; solai in laterocemento piano per solai di partizione orizzontale ed a falde inclinate per il coperto, corredati da manto di copertura in coppi, privi di coibentazione.

La corte comune circostante (mapp. ■■■■■) è lasciata a verde/giardino e non risulta recintata e fisicamente delimitate sul posto in tutti i confini, che quindi sono aperti e accessibili da chiunque,

anche perché zone di passaggio e disimpegno per le autorimesse pertinenziali prospicienti la laterale via del Falloppio;

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, vano scala e androne d'ingresso ecc.

Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore.

Il complesso, come detto risale alla fine anni '70 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 se non qualche manutenzione a elementi vetusti o riparazione minime.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. [REDACTED]):

La u.i in oggetto di cui all'interno [REDACTED] è posta al piano primo (d'angolo), con esposizione libera a Sud, e Ovest, ovvero con prospicienza sia verso la pubblica via del Falloppio (sud) che verso la via Boldrino (ovest), il tutto componente il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; non sono presenti altri manufatti o accessori a servizio dell'unità abitativa se non, come detto, un vano autorimessa esclusivo, al piano terra.

L'appartamento in parola si compone da: ampio ingresso / disimpegno, cucina (abitabile) con accesso a balcone, pranzo / soggiorno con accesso al medesimo balcone, ripostiglio / guardaroba; zona notte con disimpegno, n. 2 bagni (finestrati), 3 camere da letto, una delle quali con balcone (verandato in difformità e pertanto da rimuovere).

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

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 113 e > di mt. 2,70.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e/o risalenti all'epoca di costruzione del 1975 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in legno di pino, verniciate con il solo trasparente, con vetro semplice, corredate da avvolgibili in PVC e contro o doppie finestre esterne in alluminio e vetro.

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 d'ingresso principale (unica) ad ante battente in legno, cieca di tipo blindato.

Le pavimentazioni sono ovunque in essenza marmorea, di tipo vario taglio e colore differente per i vari ambienti; i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica in colore e decori tipici anni '70, fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, in particolare:

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 nella cucina stessa, sono presenti elementi radianti in ghisa, posti in nicchia, in ogni ambiente abitativo raccordati da tubazione distributiva ad anello.

L'impianto del GAS è autonomo, parte in eterno 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 tutti i sanitari (il primo con vasca in ghisa murata e il secondo con piatto doccia in ceramica murato e attacco lavatrice).

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, come la sostituzione della caldaia in tempi più recenti, 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 negli infissi e un adeguamento degli impianti stessi, l'immobile nel complesso risulta in discrete 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 (mapp. [REDACTED]):

l'autorimessa, è collocata al piano terra del medesimo copro di fabbrica dell'appartamento, essa risulta altresì collegata con l'interno del Condominio, per mezzo di porta pedonale; mentre l'accesso carrabile risulta prospiciente la via Falloppio (laterale di via Boldrini).

L'autorimessa è composta da un unico vano di generosa superficie, anche se di forma piuttosto stretta e lunga, ovvero capace di parchare massimo 2 auto piccole, in colonna; accessibile per mezzo di portone carrabile basculante in metallo (vetusto) della larghezza di circa mt. 2,00, prospiciente la corte comune sul versante sud, frontistante la pubblica via Falloppio; è presente una finestra per l'aero – illuminazione naturale, prospiciente la corte comune interna (sul versante nord).

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. 30**, l'altezza massima è di circa **mt. 2,20**, rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Le finiture sono piuttosto modeste ed economiche con pareti e solai intonacati e tinteggiati a calce, infisso (unica finestra) con telaio in metallo e vetro semplice, molto e vetusta, pavimentazione in rivestita in ceramica monocottura.

Impianti tecnologici:

L'unico impianto presente è quello elettrico, parte sottotraccia, parte in esterno, con punti luce a soffitto 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 **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

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:

OGGETTO	piano	mapp / SUB	MQ.	x	COEFF	SUP. EQ.
Appartamento	1	████████	130,00	x	1,00	130,00
Balconi	1	████████	15,00	x	0,25	3,75
Autorimessa	T	████████	32,00	x	0,60	19,20
s.e. & o.				mq.	TOT.	152,95

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 prudentiale pari a **€ 1.000** (mille) 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 “comparabilia.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 **€ 152.950,00**.
(mqe. 152,95 x €/mq. 1.000 = € 152.950,00)

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 €.- 22.942,50.
(€. 153.000,00 x 0,15 = €. 22.942,50)

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 €.- 1.000,00.

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 €.- 600,00.

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.

(€. 153.000,00 – 22.942,50 – 1.000 – 600 = €. 128.407,50) **€. 128.000,00.**

12.5 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €.- 96.000,00.
(€. 128.000 x 0,75 = €. 96.000,00)

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.