



# 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><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b><u>LOTTO 2 – officina -</u></b></p>
--

---

**Esperto alla stima:** Geom. Enzo Poli Cappelli  
**Codice fiscale:** PLC NZE 74D06 D548L  
**Partita IVA:** 01351000383  
**Studio in:** Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 333.525 33 86  
**Email:** [enzopoli1@hotmail.it](mailto:enzopoli1@hotmail.it)  
**Pec:** [enzo.policappelli@geopec.it](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 GAETANO PESCI, ■	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	■	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
<b>2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:</b>		pag. 05
<b>3. POSSESSO:</b>	LIBERO ALLA VENDITA (ma occupato senza titolo)	pag. 05
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>		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 + CONC. AdE	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 1 PIGNORGAMENTI	pag. 07
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:</b>		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	SI (ma non reperito)	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 07
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>		pag. 07
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
<b>7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:</b>		pag. 08
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.4 TITOLO ED.	pag. 09
7.2 conformità edilizia	SI (con limite / riserva)	pag. 09
<b>8. URBANISTICA:</b>		pag. 11
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 11
<b>9. DESCRIZIONE:</b>		pag. 11
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 11
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 11
9.3 descrizione laboratorio / officina pignorata (mapp. 149 sub 5):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 12
<b>10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:</b>	mqe. 192,50	pag. 13
<b>11. METODO E CRITERIO DI STIMA:</b>		pag. 14
<b>12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:</b>	€. 163.625	pag. 14
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -24.543,75	pag. 14
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 0.000	pag. 14
12.3 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 139.000	pag. 14
12.4 offerta minima:	€. 104.250	pag. 15

Beni in FERRARA  
//  
Via GAETANO PESCI, █

**LOTTO 2 – officina-**

**PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da un fabbricato indipendente di medio/piccola dimensione, adibita a laboratorio per arti e mestieri (officina meccanica di riparazione autoveicoli), al piano terra, libero sui 4 lati e da terra a cielo, di vecchia edificazione, con vani per uffici e accessori pertinenziali e corte circostante.

Il tutto è sito in **Ferrara, via Gaetano Pesci, [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. C/3, classe 4, consistenza mq. 155, sup. cat. tot. mq. 193, rendita cat. €. 480,30, via G. Pesci, **[REDACTED]**, piano T; individuata con scheda **[REDACTED]** atti dal **[REDACTED]**; [tale subalterno risulta altresì graffato (legato) con il **[REDACTED]** quale corte circostante esclusiva].

Si da atto che l'intero mappale **[REDACTED]**, quale area di sedime del fabbricato e area cortiliva, risulta altresì censita al VCT di Ferrara, come ente urbano di mq. 320;

### **INTESTAZIONE:**

il tutto risulta intestato in ditta catastale **per ½ indiviso ciascuno a [REDACTED]**  
**[REDACTED]**, coniugi in comunione legale dei beni.

### CONFINI:

L' u.i.u. officina [REDACTED] con la corte ([REDACTED] e così l'intero mapp. [REDACTED], in un solo corpo confina con: a Nord ferrovia, a Est con i mappali [REDACTED], a Sud con via Gaetano Pesci e a Ovest con [REDACTED] ovvero salvo altri.

### 1.3 conformità catastale:

L' u.i.u. che compone il lotto, risulta debitamente accatastata con scheda 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 laboratorio di cui al [REDACTED] e corte [REDACTED] se non lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari di tramezzi divisorii.

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.

### Note:

-Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, 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.

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:**

Il compendio immobiliare è posto in zona semiperiferica, in quadrante sud, del Comune di Ferrara, in quartiere "via Bologna", ovvero poco distante da via Bologna appunto, e dalla SS16 che collega Rovigo a Ravenna, in contesto di urbanizzazione di espansive, risalente alla fine degli anni '50. Il lotto confina con la ex ferrovia (linea Ferrara-Codigoro).

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 24 novembre 2023, era presente il promissario Conduttore della locazione, con cui i proprietari, Debitori Esecutati, avevano sottoscritto accettazione, anche per intermediazione di un'agenzia immobiliare, di una proposta di locazione dell'immobile, datata 20.03.2023 e che prevedeva l'avvio della locazione entro il 30.05.2023; successivamente è stato stipulato un contratto di locazione, con decorrenza dal 01.07.2023 della durata commerciale di 6+6 anni, ovvero fino al

30.06.2029, anche se di fatto poi, non dato corso a registrazione. Infatti dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 12.12.2023, a riprova non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola.

N.B.: Altro contratto stipulato il 01.01.2014 con controparte una società a capo dei due figli dei debitori esecutati, è stato registrato a Ferrara il 20.01.2014 al n. [REDACTED] risulta chiuso al 31.12.2019 e per il quale non è mai stata pagata la relativa imposta di registro annuale.

Tuttavia il promissario conduttore ha permesso l'accesso all'immobile e ai relativi accessori pertinenziali, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta attualmente adibita a officina meccanica di riparazione autoveicoli, infatti esso è completamente attrezzato e arredato a tale scopo / uso.

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene, come di fatto è: libero alla vendita**, poiché non presenti contratti opponibili alla presente procedura, **fatta salva l'eventuale liberazione materiale del bene, da persone e cose.**

#### **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 fg. [REDACTED] del Comune di Ferrara e **Laboratorio**  
**di cui al fg.** [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] del [REDACTED], **iscritta** a  
Ferrara in data [REDACTED] per ½, su abitazione e autorimessa di cui al

████████████████████ del Comune di Ferrara e Laboratorio di cui al ██████████  
██████████ 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 ██████████),

contro ██████████ per ½ ciascuno indiviso e così per l'intero,

derivante da atto dell' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del ██████████

trascritto a Ferrara in data ██████████ per l'intero su abitazione e

autorimessa di cui al ██████████ del Comune di Ferrara e Laboratorio

di cui al ██████████ del Comune di Ferrara.

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

**5.1 condominio:**

L'immobile in oggetto è escluso da contesti condominiali.

**5.2 attestazione di prestazione energetica:**

dalla lettura della bozza del contratto di locazione (non poi registrato <vedi anche paragrafo "3">) si evince che è stato rilasciato un attestato di prestazione energetica in data ██████████

██████████ ma non è stato rinvenuto il documento stesso per trarne i dati; occorrerà quindi chiederne un duplicato al Catasto Energetico.

**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:

- Eventuali incombenze derivanti dalla vicinanza alla ferrovia;
- Locali dei servizi igienici aero-illuminati naturalmente da luce aperta verso proprietà (est) di terze parti;
- L'estradosso murario della parte est, in confine con terzi, in proprietà adiacente (██████████) è stato gravato dall' installazione, ad opera di terzi, di una tettoia in legno e coppi, addossata ed ancorata alla muratura stessa, per la quale non si conoscono patti e condizioni ed effettiva legittimazione;

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:





**C: Comunicazione di opere interne ex art. 26 L. 47/1985 presentata il** [REDACTED], intesa a comunicare una diversa distribuzione dei soli spazi interni, nei locali ad uso officina sita in Ferrara, via G. Pesci, [REDACTED].

**D: Autorizzazione edilizia rilasciata ex art. 31 e 48 L. 457/1978, il** [REDACTED], intesa a ottenere l'autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso senza opere murarie da negozio a officina meccanica di una porzione di fabbricato e ampliamento accesso carrabile nella recinzione in muratura già esistente, il tutto in immobile in Ferrara, via G. Pesci, [REDACTED].  
Regolarmente **collaudata con dichiarazione di fine lavori**, con idonea comunicazione protocollata il [REDACTED].

**D.1: Denuncia di Inizio Attività ex L. 662/1996, presentata il** [REDACTED], intesa a denunciare l'inizio attività, in data [REDACTED] 7, per realizzare opere di VARIANTE in corso d'opera a precedente autorizzazione edilizia di cambio di destinazione d'uso di [REDACTED] consistenti in una lieve diversa distribuzione di spazi interni, nei locali ad uso officina sita in Ferrara, via G. Pesci, [REDACTED].  
Regolarmente **collaudata e chiusa** con idonea comunicazione protocollata il [REDACTED].

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 così conclusa.

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, 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 1997, non si riscontrano particolari difformità edilizie, se non lievi differenze foronometriche prospettiche di finestre e porte finestre e/o spessori murari.

**Allo stato attuale pertanto SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA con limitazione o riserva.**

**N.B.:** Ovvero espressa intendendo che l'immobile in oggetto ad oggi corrisponde o rientra nei limiti di tolleranza, così come regolamentati dall'art. 19bis della Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, rispetto alle tavole grafiche **dell'ultimo titolo** edilizio citato, ma non anche alla legittimazione della costruzione come impianto originario, risalente antecedentemente il 1940 e censito al Catasto con scheda n. [REDACTED] contenuta nella (BR) o mod. 58 n. 2884, con nota di non rispondenza allo stato di fatto, del tecnico.

Regolarizzabili mediante:

non possibile qui quantificare un eventuale onere di sanatoria, per assenza di elementi certi che andrebbero valutati e incrociati con l'interpretazione delle norme relative di cui infra.

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

Come anticipato l'immobile risulta certamente e comprovatamente antecedente il 01.09.1967, giorno dell'entrata in vigore della L. 765, la quale impone, che ogni costruzione o intervento edilizio, debba essere suscettibile di concessione / licenza rilasciata dal Comune competente. Per il periodo precedente lo stesso titolo, quand'anche effettivamente rilasciato, poteva essere richiesto da qualunque figura coinvolta (impresa edile, tecnico, detentore dell'immobile ecc) rendendo la ricerca di fatto, difficoltosa se non impossibile.

Nel caso in specie, dalla lettura attenta dei titoli autorizzativi suddetti, si evidenzia che nel 1954 alla richiesta di concessione afferente il primo ampliamento, da parte dell'allora titolare, venne in prima istanza rigettata, per la mancanza di legittimità dell'immobile preesistente; solo successivamente divenuto poi favorevole il parere dalla commissione edilizia, probabilmente in seguito a comunicazione, dove la proprietà esponeva agli uffici Comunali, allora preposti, che egli era divenuto proprietario già dal 1945 dell'immobile, in quella medesima consistenza, facendo presupporre che il fabbricato stesso era quindi stato edificato al di fuori dei piani di fabbricazione, ovvero della l<sup>a</sup> legge fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150, e quindi ancora, in periodo anteriore al 26.07.1957, data di adozione del l<sup>o</sup> P.R.G. comunale e della successiva approvazione in data 27.04.1960, epoca dell'entrata in vigore di un completo Regolamento edilizio comunale, non solo riguardante, come i precedenti, esclusivamente gli interventi edilizi visibili e con fronti prospicienti la pubblica strada, ubicati all'interno del perimetro distante un chilometro dall'allora definibile "Centro Urbano corrispondente alla circoscrizione amministrativa e di stato civile dell'Ufficio 1<sup>o</sup> <individuato come in via Fausto Beretta>".

Dalle verifiche e visure cartacee, esperite presso l'Agenzia delle Entrate settore territorio (Catasto), come già accennato l'immobile risultava accatastato, come primo impianto, seppure in difforme consistenza, già dal 1940.

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 anche in riferimento alla legittimazione storica di primo impianto o alle trasformazioni successive per arrivare allo stato di fatto dichiarato nel progetto di ampliamento del 1981.**

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:

- PRG 1995 : zona d'ambito "B" – sottozona "B3.1";
- Aree del centro urbano e prima corona (art. 100-1.2 RUE);
- Aree a media densità (art. 102-1.4 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>;
- Allineamenti di progetto: distacchi e rispetti strade <art. 119.1 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 ante 1967 e al di fuori del 1° PRG del 1968.

## **9. DESCRIZIONE:**

### **9.1 descrizione dei luoghi**

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in contesto di fabbricato indipendente, 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 città, ma comunque urbanizzato e ben servito da infrastrutture e collegamenti anche con i mezzi pubblici ed in confine con la linea ferroviaria Ferrara-Codigoro.

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

Il compendio in oggetto è composto da un singolo corpo di fabbrica, collocato in prospicenza sulla pubblica via G. Pesci, che ricomprende un'unica u.i.u, libera sui 4 lati (ad eccezione di piccola porzione di confine in aderenza con altri, sul lato est) e libera da terra a cielo. Attualmente i locali sono adibiti a

officina meccanica per la riparazione di autoveicoli (laboratorio per arti e mestieri cat. catastale C/3).

lo stabile è dotato di circostante area cortiliva esclusiva, ad eccezione del versante est che risulta sul confine stesso in parola dell'edificio, è edificato a un solo piano fuori 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; il tetto è a falde inclinate, con struttura portante verosimilmente in metallo (non ispezionabile), con controsoffittatura sull'interno e manto di copertura con lastre ondulate in fibrocemento (probabilmente con amianto) e lattoneria per grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

La corte circostante (■■■■) è lasciata a battuto di cemento ed è adibita ad area di manovra / disimpegno per accesso e recesso carrabile ai locali e a deposito di materiali e attrezzature per l'officina e risulta recintata e fisicamente delimitata sul posto in tutti i confini, l'accesso alla stessa avviene direttamente dalla frontistante via G. Pesci dal civico ■■■ per mezzo di 2 cancelli carrabili ad apertura manuale;

Il compendio, risale agli anni '80 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 24 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 laboratorio / officina pignorato (mapp. ■■■■■)**

La u.i in oggetto di cui al civico ■■■ di via G. Pesci, è disposta al solo piano terra, con libera esposizione sui 4 lati; non sono presenti altri manufatti o accessori a servizio dell'unità in oggetto se non, come detto, la corte esclusiva circostante i 3 lati prospiciente a nord la ferrovia, Est sul confine con proprietà di terze parti a sud con via G. Pesci e a Ovest verso distacco di confine di proprietà di terze parti.

Il laboratorio in parola si compone di due macro ambienti, uno open-space per le lavorazioni dell'officina meccanica e una seconda minore per zona di servizio (anche se sempre censita come officina, ma adibita a ufficio, magazzino e servizi igienici con spogliatoio).

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 24 novembre 2023

La superficie calpestabile utile e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 160 e di mt. 3,25 come altezza media (h. min. mt, 2,70).**

#### Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo industriale economiche realizzate e/o risalenti all'epoca di costruzione del 1981 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque ad anta a vasistas, con telaio e ante in metallo, smaltato, con vetro semplice, corredate da inferriate in metallo.

Le porte interne, ad anta battente, sono ovunque in metallo spesso, di forma e tipo regolare e standard, smaltate di color rosso, con ferramenta di uso comune.

I portoni (n. 3) d'ingresso principale, sono carrabili, a doppia ante battente in metallo, smaltato e vetro con lucchetto di sicurezza, a lato sul versante ovest, è presente porta pedonale di servizio sempre in metallo delle medesime caratteristiche finora descritte.

Le pavimentazioni sono ovunque in gres rosso per la zona officina e servizi e colore chiaro per la zona adibita a ufficio; i servizi igienici e lo spogliatoio sono rivestiti in ceramica in colore e decori tipici anni

'80, fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, 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.

**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 nello spogliatoio, sono presenti elementi radianti in ghisa, negli ambienti minori ed a ventil convettori posti nel locale più ampio dell'officina, raccordati da tubazione distributiva ad anello.

Il promissario acquirente dichiara che la caldaia è in disuso poiché gusta da tempo immemore.

**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 dei sanitari minimi (W.C. e lavabo).

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.

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 (appartamento + autorimessa), 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/3 assimilabile per caratteristiche costruttive in similitudine anche a magazzini di deposito (C/2), categoria, peraltro, più frequente in zona:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
<b>Officina</b>	T	██████	176	x	1,00	<b>176,00</b>
<b>Corte</b>	T	██████	165	x	0,10	<b>16,50</b>
<b><u>s.e. &amp; o.</u></b>				<b><u>mq.</u></b>	<b><u>TOT.</u></b>	<b><u>192,50</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). 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, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente pari a **€. 850** (ottocentocinquanta) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente del locale officina / autorimessa e accessori (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.

### **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 **€. 163.625,00.**  
(mqe. 192,5 x €/mq. 850 = €. 163.625,00)

#### **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 **€.- 24.543,75.**  
(€. 163.625,00 x 0,15 = €. 24.543,75)

#### **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 **€.- 0.000,00.**

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

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a

totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.

(€. 163.625,00 – 24.543,75 = €. 139.081,25)

**€. 139.000,00.**

**12.4 offerta minima relativa:**

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

€. 104.250,00.

(€. 139.000 x 0,75 = €. 104.250,00)

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.