

---

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

promossa da: " [REDACTED] "

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/04/22 ore 9:00

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marchesini Simone**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10**

**Esperto alla stima:** Geometra Massimiliano Ghisellini  
**Studio in:** Via A. Pitteri 42/A - 44123 - FERRARA  
**Telefono:** 0532/741943  
**Email:** massimiliano.ghisellini@collegiogeometri.fe.it  
**Pec:** massimiliano.ghisellini@geopec.it



catastale anche della porzione di scoperto ad uso esclusivo distinto ancora al Catasto Terreni mediante aggiornamento catastale con procedura PREGEO (*catasto terreni*) e DOCFA (*catasto fabbricati*), nonché pro-quota condominiale all'aggiornamento delle porzioni in comproprietà indivisa ancora distinte al Catasto Terreni, il tutto con oneri a suo carico, nulla escluso, presunti in circa € 1.500,00 s.e.o. di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e riportate in calce alla riga "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale".

*N.B. Tutti gli importi devono ritenersi s.e.o. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/oblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.*

## **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

### Note generali:

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, pertinenza, adiacenza, fissi, infissi, seminassi, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti, segnatamente sul **bene comune non censibile** - corte comune dei mappali 1453/11 e 1453/19, foglio **68**, particella **1453/29**, oltre che alla comproprietà indivisa della particella **639** del foglio **58** del Catasto Terreni (*di fatto ingresso e corte condominiale*) e alle particelle **1453/21**, **1453/22** e **1453/23 bene comune non censibile - corti comuni a tutti i subalterni della particella 1453**, il tutto così attualmente identificato al CF con elaborato planimetrico prot. FE0033460 del 8/03/2012 allegato in calce.

L'unità immobiliare sarà trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, vincoli, accessioni o pertinenze, con ogni fisso e infisso, con ogni servitù attiva o passiva, anche se non apparente.

L'aggiudicatario dichiara di essere edotto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto della compravendita, di aver preso esatta visione dello stesso e delle parti comuni e di trovarli di proprio gradimento dando atto che tutte le opere necessarie per adeguare i locali e gli impianti alle normative vigenti saranno effettuate a proprie cure e spese e derogando altresì espressamente dalle possibili azioni di rettifica di cui all'art. 1538 CC.

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

Compendio immobiliare costituito da unità immobiliari in corso di costruzione allo stato di "grezzo avanzato" (*31 unità immobiliari di cui 10 abitazioni e 10 garage di pertinenza con*

---

In ragione della vigente normativa catastale la loro iscrizione si opera mediante la presentazione dell'elaborato planimetrico e l'attribuzione di categorie "fittizie" quali F/2 (unità collabenti), F/3 (unità in corso di costruzione), F/4 (unità in corso di definizione), F/5 (lastrici solari). Per questi immobili non sarà dovuta, né possibile, la presentazione della planimetria catastale (*Circolare 9/T del 2001 dell'Agazia del Territorio*).

In conclusione, la norma si applica solo ai fabbricati esistenti che costituiscano anche unità immobiliari urbane, cioè **dichiarati agibili o idonei ad essere dichiarati agibili** come chiarito con la Circolare A.T. 2/2010.

*11 corti comuni e terreni agricoli di fatto pertinenze delle abitazioni)* prossimo alla Strada Provinciale Via Manini e disposto su tre livelli con accessi indipendenti, scoperti esclusivi e aree e spazi comuni condominiali, il tutto ad Argenta, loc. Consandolo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** Argenta, Molinella

**Attrazioni paesaggistiche:** Le Valli di Argenta e Campotto, Museo della Bonifica, Museo delle Valli di Argenta

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Santa Maria Maddalena, Santuario della Celletta, Pieve di San Giorgio, Argenta War Gap Cemetery

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ferroviaria Ferrara – Ravenna -Rimini (stazione di Argenta), Linea Portomaggiore – Bologna (stazione di Consandolo), Linea Tper Ferrara – Voghiera – Portomaggiore – Bando – Longastrino (linea 342), Linea Tper Ferrara – S. Nicolò – Molinella – Argenta – Anita (linea 344/345), Linea Tper Bologna – Budrio - S. Antonio - Argenta (linea 257), Linea Tper Medicina – Conselice - Longastrino (linea 256)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone ma parzialmente occupato da cose ovvero *materiale vario di cantiere (attrezzature ed apprestamenti) e da residui di lavori che per quanto è stato possibile verificare, non pericolosi e da conferire a discarica salvo verificarne il possibile impiego in sito).*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (da relazione notarile e ispezione telematica RRII):

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

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

Non conosciute

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di elettrodotto interrato, ubicato su tutto il confine, nel lato ovest, in prossimità della recinzione esistente con la proprietà di Via Bergamini, distinta con i mappali 797 e 1224 parte del foglio 68, detto elettrodotto è posto alla profondità di mt. 1,10 circa e contiene cavi ENEL della tensione nominale di 15.000 volt;

- servitù di cavidotto interrato ad una profondità di circa mt. 0,50 per la linea telefonica TELECOM, che alimenta via aerea i fabbricati distinti con il mappale 115 del foglio 68 e i fabbricati confinanti di Via Bergamini distinti con il mappale 797 del foglio 68, di Via Provinciale con il mappale 445 del foglio 68 e di Via Provinciale con il mappale 848 del foglio 68;

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute

### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Da ispezioni telematiche dei RRII al 11/03/2022 non risultano ulteriori gravami contro la società debitrice.

## 4.3 Misure Penali

Non conosciute

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non conosciute

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non conosciute

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Avvertenze ulteriori:** Si evidenzia che il compendio immobiliare in esame è costituito da più unità immobiliari con quote di comproprietà indivisa sugli enti comuni, l'aggiudicatario viene edotto della circostanza che per la gestione dei beni è possibile la costituzione di un condominio secondo la normativa vigente al trasferimento, per la costruzione e/o il completamento, gestione e adeguamento delle dotazioni condominiali ecc. con spese e oneri a suo carico nulla escluso, non valutabili allo stato attuale ed in ogni caso escluse dall'incarico ricevuto, manlevando il sottoscritto da ogni responsabilità in merito.

L'acquirente dichiara di avere preso visione del contenuto dell'elaborato predisposto dall'esperto, di essere edotto sulle descrizioni contenute in ordine agli impianti e dispensa espressamente la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente tali incombenze.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Inoltrata istanza di accesso atti per la consultazione del fascicolo edilizio relativo al fabbricato in esame, effettuate le ricerche, anche a nome dei precedenti proprietari, presso il Comune di Argenta, per l'immobile in esame sono stati reperiti i titoli edilizi di seguito riportati:

Numero pratica: 24665

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: costruzione dieci unità immobiliari ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/10/2006 al n. di prot. 24665

Rilascio in data 22/11/2006 al n. di prot. 24665

[REDACTED]

Numero pratica: 197

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Deposito progetto esecutivo strutture

Note tipo pratica: riferimento PdC 24665 del 22-11-2006

Per lavori: edificazione complesso residenziale di 10 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/09/2007 al n. di prot. 23418

Numero pratica: 12627

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variazioni minori in corso d'opera art. 19 L.R. 31/2002

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/05/2009 al n. di prot. 12627

Numero pratica: 26359

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: completamento opere

Presentazione in data 14/11/2011 al n. di prot. 26359

Numero pratica: 28991

Intestazione: [REDACTED]

Note tipo pratica: fine lavori strutturale e deposito collaudo opere in c.a.

Per lavori: costruzione dieci unità immobiliari ad uso residenziale

Presentazione in data 22/11/2012 al n. di prot. 26450

Numero pratica: 28991

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: opere di completamento

Presentazione in data 14/11/2011 al n. di prot. 26359

*Le ricerche effettuate presso gli enti citati sono state eseguite mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza. Non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento degli archivi da parte degli Enti stessi.*

### **7. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile verificare, si è riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, presso il Comune di Argenta sportello SUE i titoli autorizzativi risultano scaduti, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione del nuovo titolo per ultimazione lavori e alla Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità, salvo la messa in pristino dello stato dei luoghi e delle opere non regolarizzabili che non costituiscono tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 della L.R. 23/2004 (*irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità*), con oneri e spese a suo carico presunte in circa € 2.500,00 SEO o differente quantificazione degli uffici comunali, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e riportate in calce alla riga "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale".

*N.B. Tutti gli importi devono ritenersi s.e.o. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/oblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.*

### **Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### **7. Conformità urbanistica:**

Ottenuto Certificato di Destinazione Urbanistica n. 216 del 25-11-2021 rilasciato dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie Argenta - Ostellato – Portomaggiore risulta:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC
In forza della delibera:	CC n. 89 del 5-10-2009
Zona omogenea:	Ambito AUC - Ambiti urbani consolidati - disciplinato dalle NTA del PSC art. 5.2
Relativo ai beni distinti:	Foglio 69, mappale 1453 e foglio 58, mappali 639-640-641-642
Strumento urbanistico Adottato:	RUE
In forza della delibera:	CC n. 90 del 5-10-2009 e successivamente modificato con delibera di Consiglio Unione n. 9 del 5-03-2019
Zona omogenea:	Ambito AC4 - Ambiti urbani consolidati - zone resi-



	denziali e miste a medio-bassa densità edilizia - disciplinato dal RUE al Titolo III.II
Relativo ai beni distinti:	Foglio 69, mappale 1453 e foglio 58, mappali 639-640-641-642

Per la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico, vista la complessità degli accertamenti tecnici e/o delle eventuali prove invasive necessarie all'accertamento, queste escluse dal presente incarico, l'aggiudicatario dovrà fare riferimento alla documentazione eventualmente presente nel fascicolo edilizio presso il Comune di Argenta, nonché alle asseverazioni dei professionisti depositate.

*Tutti gli importi devono ritenersi s.e.o. indicativi, presunti e attuali, all'aggiudicatario potranno competere oneri/spese/obblazioni differenti o maturate sino alla data di emissione del decreto di trasferimento.*

**Descrizione: Appartamento al piano primo e secondo con garage e scoperto in corso di costruzione [F/3] di cui al punto A**

Porzione di fabbricato in corso di costruzione in Comune di Argenta, loc. Consandolo, costituito da un ampio appartamento al piano primo e secondo libero su tre lati, con ingresso da scala esterna su ampio terrazzo scoperto, ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e due stanze, vano scala (*questa non presente*) di collegamento al secondo piano mansardato con bagno e una ampia stanza con accesso al secondo balcone, il tutto con adiacente garage singolo e aree scoperte esclusive (*si riportano le destinazioni d'uso indicate nei titoli edilizi rilasciati*), il tutto con accesso pedonale e carrabile da scoperto comune.

Quanto in esame corrisponde a un compendio immobiliare condominiale dove i lavori non sono completati, le singole unità immobiliari si trovano sostanzialmente allo stato di "grezzo avanzato" ovvero con impianti parzialmente realizzati, serramenti interni (finestre, scuri e portone d'ingresso) e finiture da completare.

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile verificare, oltre che da quanto desumibile dalla documentazione progettuale depositata presso il Comune di Argenta, il fabbricato presenta strutture portanti verticali miste in cemento armato e muratura di laterizio eterogeneo di diverse tipologie e formati, con solai orizzontali e di copertura in latero-cemento del tipo prefabbricato, con cordoli e travi in cemento armato, manto di finitura della copertura in elementi di laterizio, il tutto completo di lattonerie e grondaie in rame; esternamente le facciate del fabbricato presentano una finitura intonacata al civile colorata, cornici del coperto in cemento a vista e davanzali in marmo, sistemazioni esterne parzialmente completate con recinzioni metalliche e cancelli pedonali in metallo, pavimentazione esterna in blocchi di cls tipo autobloccante con aree scoperte a verde esclusivo per le unità al piano terra. Internamente le pareti interne in laterizio e tutti i solai in latero-cemento risultano intonacati con finitura al civile, con pavimenti in gres ceramico di differenti tipologie e formati, nei bagni le pareti risultano rivestite con piastrelle in ceramica di differenti tipologie e formati, il garage di pertinenza presenta un pavimento tipo gres ceramico, con serramenti interni (finestre e portefinestre) ad ante battenti in legno e vetro-camera, scuri esterni in legno ad ante battenti con pannello cieco, soglie e davanzali in marmo, porta di ingresso del tipo blindato ad ante battente con pannello cieco, nel garage di pertinenza porta basculante in metallo non coi-

bentata.

Nel complesso l'unità immobiliare è dotata della predisposizione impiantistica sotto-traccia, dove l'elettrico presenta scatole per prese, interruttori, punti luce, quadri e sotto-quadri realizzati, antenna centralizzata con parabola installata, l'idrico-sanitario con colonne di scarico/ventilazione e predisposizione scarichi (lavandino, wc, bidet, doccia, lavello non presenti), distribuzione acqua calda e fredda in bagno e angolo cottura, termico con collettori di distribuzione ai terminali, predisposizione per la caldaia murale e climatizzazione estiva, sono inoltre presenti pannelli fotovoltaici sul coperto del fabbricato.

Tutti gli impianti, (elettrico, idrico-sanitario, scarico e termico) presenti non sono stati ispezionati/verificati, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla verifica della corretta/conforme esecuzione con oneri e spese, nulla escluso, di cui si è tenuto nella valutazione complessiva del bene.

Si evidenzia che non è stato possibile verificare lo stato delle fognature e il sistema di smaltimento recapitante in pubblica fognatura, né la conformità degli stessi impianti alla documentazione presentata. Si segnala la presenza di scarichi e allacciamenti acqua nei garage di cui non vi è riscontro nell'autorizzazione rilasciata dall'ente gestore.

Superficie reale/potenziale complessiva è di circa 512,00 m<sup>2</sup> di cui l'equivalente commerciale (*abitazione con garage e scoperto*) è di circa 167,25m<sup>2</sup>, il fabbricato è stato costruito a partire dal 2007 ed è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono nonostante evidenti segni dovuti allo stato di abbandono e incuria protratta nel tempo del cantiere nel suo insieme.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare si applica la norma UNI 10750 che riporta i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti divisorie interne e perimetrali;
- 75% delle mansarde (altezza media minima 2,40 m.);
- 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda con altezza media minima inferiore a m. 2,40 ed altezza minima di m. 1,50);
- 80% dei soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali e altezza media minima m. 2,40);
- 15% dei soppalchi non abitabili;
- 80% delle verande (con finiture analoghe ai vani principali);
- 60% delle taverne e locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali e altezza media

minima m. 2,40);

- 20% delle cantine, soffitte e locali accessori (non collegati a vani principali e altezza minima di m. 1,50);

- 35% dei locali accessori in genere (collegati a vani principali e altezza minima m. 2,40).

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;

- 60% delle verande (senza finiture analoghe ai vani principali);

- 15% dei giardini di appartamento;

- 10% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di ville e villini (*applicabile fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza va calcolata al 2%*).

- 15% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di appartamenti (*applicabile fino a 25 m<sup>2</sup>, l'eccedenza va calcolata al 5%*).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento piano primo e secondo	sup reale lorda	126,00	1,00	126,00
garage	sup reale lorda	21,00	0,50	10,50
balcone scoperto	sup reale lorda	50,00	0,25	12,50
scoperto esclusivo *	sup reale lorda	25,00	0,15	3,75
scoperto esclusivo **	sup reale lorda	290,00	0,05	14,50
		<b>512,00</b>		<b>167,25</b>

\* area scoperta esclusiva primi 25,00 m<sup>2</sup>

\*\* area scoperta esclusiva eccedenza primi 25,00 m<sup>2</sup>

### **Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2021

Zona: Argenta - suburbana Consandolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 920,00

### **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'offerente, partecipando all'asta, dichiara di aver preso visione dell'elaborato peritale predisposto e di essere edotto sulle descrizioni contenute in ordine ad ogni onere e/o spesa, dispensando espressamente la procedura dal produrre qualsiasi ulteriore atto o documento, manifestando l'intenzione di voler assumere direttamente qualsiasi onere, incombenza, spesa ecc. conseguente direttamente o indirettamente all'aggiudicazione, anche se non espressamente indicata nell'elaborato peritale, manlevando il sottoscritto da ogni responsabilità.

## **8. Criterio di stima:**

La stima è basata sul metodo comparativo sintetico per immobili simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza. Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari, nonché dell'attuale andamento del mercato immobiliare. *La norma UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" specifica anche che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)".*

*In calce vengono allegare le richieste di prezzi per immobili simili ubicati nel medesimo contesto/zona.*

Non è stato condotto, in quanto non previsto nell'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si ritiene comodamente divisibile l'immobile in esame in quanto è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, trasferito a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'aggiudicatario prima dell'asta.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari, anche se non evidenziati nell'elaborato, alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile non qualificabili come tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della LR 23/2004, sentito il parere degli Uffici Comunali preposti nulla escluso. Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e del contesto urbanistico dove sorge il fabbricato, considerando la posizione all'interno della cinta muraria e la prossimità al centro cittadino si ritiene congruo allinearsi ai valori massimi espressi dell'OMI e riferiti ai negozi per la medesima fascia e zona.

Nella presente stima sono comprese tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del CC nonché la comproprietà dei muri divisorii ex art. 880 e ss. del CC.

## 8. Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Argenta, Agenzie immobiliari e/o disinteressati osservatori del mercato immobiliare di Argenta, conoscenza personale e borsini immobiliari.

La Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è la banca dati gestita dall'Agenzia dell'Entrate.

I dati sono reperiti dalle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.

La Banca Dati dell'OMI non essendo costituita da singole società private o associazioni di categoria non è influenzata da conflitti di interesse che possono tendere a far aumentare o diminuire i valori di mercato secondo interessi economici, magari anche diversi secondo le diverse zone d'Italia.

I parametri medi desumibili dai borsini immobiliari per le abitazioni di 1° fascia poste nella località di Consandolo riportano valori di mercato minimi di € 633,00 al m<sup>2</sup> e massimi di € 982,00 al m<sup>2</sup> mentre per i box/posti auto coperti i valori minimi di € 303,00 al m<sup>2</sup> e massimi di € 472,00 al m<sup>2</sup>.

Per adeguare le quotazioni riportate nei borsini immobiliari vengono applicati, per ogni tipologia di immobile, i coefficienti che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo. Per gli immobili a uso residenziale si applicano i coefficienti relativi alle caratteristiche qualitative, mentre per gli immobili a destinazione diversa dall'abitativo si applicano i coefficienti per uffici, negozi, capannoni e laboratori-magazzini. Infine le pertinenze hanno i relativi coefficienti per autorimesse e posti macchina.

I coefficienti di vetustà vengono utilizzati per adattare le quotazioni riportate nei Borsini tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (*abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali*), si applica l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A4 alla G, la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico.

Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni.

La valutazione tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo le quotazioni degli immobili di nuova costruzione, di ogni tipologia, sono classificate in classe energetica A.

**8. Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano primo e secondo	126,00	€ 1.200,00	€ 151.200,00
garage	10,50	€ 1.200,00	€ 12.600,00
balcone scoperto	12,50	€ 1.200,00	€ 15.000,00
scoperto esclusivo *	3,75	€ 1.200,00	€ 4.500,00
scoperto esclusivo **	14,50	€ 1.200,00	€ 17.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 200.700,00
Valore complessivo intero			€ 200.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 200.700,00

\* area scoperta esclusiva primi 25,00 m<sup>2</sup>\*\* area scoperta esclusiva eccedenza primi 25,00 m<sup>2</sup>**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento piano primo e secondo con garage e scoperto	167,25	€ 200.700,00	€ 200.700,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore intero del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza totale di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.	€ 30.105,00
Riduzione per la vendita del bene allo stato di grezzo avanzato ( <i>riduzione a forfait omnicomprensiva</i> ):	€ 9.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto 9:**

Valore immobile intero al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizie, per la messa a norma degli impianti qualora necessario, delle spese condominiali, per il completamento di qualsiasi opera o lavoro a carico dell'aggiudicatario nulla escluso	<b>€ 157.595,00</b>
Arrotondato a:	<b>€ 155.000,00</b>