



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **38/2023**

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

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
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, Via PIANGIPANE, [REDACTED]	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	[REDACTED]	pag. 04
1.3 conformità catastale:	NO - €. 3.000	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 07
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VENDITA (IN USO AI D.E.)	pag. 07
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 07
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	///	pag. 07
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 07
4.2.A iscrizioni contro:	n. 2 IPO. VOLONTARIA	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	n. 1 PIGNORGAMENTI	pag. 08
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 08
5.1 condominio:	NO	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. 09
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 09
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 09
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.2 TITOLO ED.	pag. 09
7.2 conformità edilizia	NO (con riserva integrazione) - €. 47.000	pag. 10
8. URBANISTICA:		pag. 15
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 15
9. DESCRIZIONE:		pag. 16
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 16
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 16
9.3 descrizione stato attuale corpo VILLA (mapp. 204):	CONDIZIONI DISCRETE PT – SCARSE P1	pag. 18
9.4 descrizione stato attuale corpo DEPENDANCE (mapp. 205):	CONDIZIONI DISCRETE	pag. 21
9.5 descrizione stato attuale corpo AUTORIMESSA (mapp. 201):	CONDIZIONI DISCRETE	pag. 23
9.6 descrizione stato attuale corpo MAGAZZINO (mapp. 280):	CONDIZIONI DISCRETE	pag. 23
9.7 descrizione stato attuale corpo TETTOIA di raccordo m. 201 e 280:	CONDIZIONI DISCRETE	pag. 24
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 280 + mq. 125,93	pag. 25
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:		pag. 26
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 424.151,00	pag. 27
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. - 63.622,65	pag. 27
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 50.000,00	pag. 27
12.3 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 310.000,00	Pag. 27
12.4 offerta minima:	€. 232.500,00	pag. 27

Beni in FERRARA
Località/Frazione //
Via PIANGIPANE, [REDACTED]

LOTTO UNICO

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da un fabbricato indipendente in contesto monofamiliare di medio/grande entità, adibita a civile abitazione e accessori, ai piani terra e piano primo, ricompreso in un fabbricato di vecchissima edificazione, con vano autorimessa pertinenziale al piano terra, corte esclusiva e locali accessori.

Il tutto è sito in Comune di Ferrara, via Piangipane, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **per 1/3 indiviso ciascuno e così per l'intera piena proprietà pignorata, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.**

1.2 estremi catastali identificativi:

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

→ al [REDACTED]

[REDACTED] – cat. **A/3**, classe 4, consistenza vani 6,0, sup. cat. tot. mq. 168, rendita cat. €. 743,70, via Piangipane, [REDACTED] piano 1; individuata con scheda planimetrica [REDACTED] del 15.09.1940; il mapp. [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 185;

- il [REDACTED] – cat. **C/2**, classe 8, consistenza mq. 210, sup. cat. tot. mq. 230, rendita cat. €. 507,74, via Piangipane, [REDACTED] piano T; individuata con scheda planimetrica n. [REDACTED] del 15.09.1940 (particelle graffate dove il mapp. [REDACTED] è il copro villa e il mapp. [REDACTED] i proservizi esterni); il mappale [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 185; il mappale [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 70;

- il [REDACTED] – cat. **C/3**, classe 3, consistenza mq. 126, rendita cat. €. 318,86, via Piangipane, [REDACTED] piano T; individuata con scheda planimetrica n. [REDACTED] del 15.09.1940 (particelle graffate dove il mapp. [REDACTED] è il magazzino sul confine sud/est e il mapp. [REDACTED] la pertinenziale porzione di corte);

il mapp. [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 55;
il mapp. [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 180;

- il [REDACTED] – cat. **C/3**, classe 3, consistenza mq. [REDACTED], rendita cat. €. 336,58, via Piangipane, [REDACTED], piano T; immobile privo di scheda planimetrica (particelle graffate dove il mapp. [REDACTED] è la tettoia / porticato sul confine ovest e il mapp. [REDACTED] la pertinenziale porzione di corte);
il mappale [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 145;
il mappale [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 187;

- il [REDACTED] BCNC (Bene Comune Non Censibile) corte comune antistante;
il [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 395;

- il [REDACTED] – BCNC (Bene Comune Non Censibile) corte comune ai subb. dei mapp. [REDACTED]
il [REDACTED] anche al NCT come ente urbani di mq. 200;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato **per 1/3** ciascuno indiviso in ditta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI:

L'intero suddetto compendio immobiliare (fabbricati e corti) in un solo corpo confinano: a Nord con via Piangipane e mapp. [REDACTED] a Est con i mappali [REDACTED] 6, a Sud con i mappali [REDACTED] e a Ovest con i mappali [REDACTED] ovvero salvo altri.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, **non** risultano tutte debitamente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, si constata che esse risalgono a quelle d'impianto del 1940 e che a confronto con lo stato dei luoghi, appaiono difformi per diversa destinazione d'uso del P.T. del corpo villa (C2 in luogo di più appropriato A3) e distribuzione degli spazi interni, per intervenute modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni in alcune parti del compendio, mai denunciate; si faccia riferimento anche alle allegate planimetrie comparative e al paragrafo "7" successivo.

Pertanto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**, la cui regolarizzazione a mezzo di denuncia di variazione catastale (DOCFA) e aggiornamento di mappa, resterà a carico dell'aggiudicatario con un importo a forfait da scontare **pari a €. 3.000,00.**

OSSERVAZIONE e LIMITI:

Dando atto che l'immobile, di storica costruzione, nonostante le intervenute modifiche, non ha mai subito nei decenni alcun aggiornamento e/o accatastamento, tutta la documentazione risulta sedimentata in archivio del Catasto, pertanto dall'esame della documentazione cartacea ispezionata si è potuto desumere e rilevare che:

- Come già detto, le uniche schede planimetriche catastali in atti della villa PT + P1 e proservizi sono quelle di primo impianto del 1940, ovvero compilate in ossequio al R.D.L. n. 652 del

- 1939, che imponeva il censimento e l'accertamento di tutte le proprietà immobiliari urbane;
- All'epoca pertanto, fu censito anche il magazzino di cui al mappale [REDACTED], sebbene "non rispondente allo stato di fatto" come recita il timbro apposto dall'ufficio erariale; ricordo che ad oggi, per tale immobile, non risulta in atti, la relativa planimetria; (vedi documento allegato reperito);
 - Inoltre tutte le schede di accertamento, della proprietà immobiliare urbana (NCEU) ispezionate, compilate dall'allora tecnico erariale, risultano annullate con tratto rosso e con il richiamo di una nota di cui a mod. 97, di prot. [REDACTED] del 12.09.1972, ovvero posteriore di 3 anni, dall'ultimo rogito notarile del 24.09.1969, (riconducibile agli attuali proprietari) in cui venivano indicati gli immobili compravenduti (tutto il compendio oggetto della presente) con gli estremi catastali e destinazioni, ancora oggi in atti;
 - In particolare l'unità immobiliare urbana di cui a mapp. [REDACTED] (P.T. della Villa) [descritta nel citato rogito di compravendita, del 1969, come magazzino] sembra esser stata variata appunto da C2 (magazzino) ad A3 (abitazione di tipo economico);
 - Reperita tale nota essa recita testualmente: *"segnalazione d'ufficio: per accertamento a seguito di ricorso da parte dell'interessato e richiesti i benefici previsti per l'art. 72 T.U. sulle imposte dirette*"; si sono accertate le variazioni di destinazione espresse in nota. Ferrara, li 04.01.1973*

*il testo dell'art. 72 T.U. sulle imposte dirette, stabilisce:

Costruzioni destinate ad attività commerciali.

In vigore dal 22/07/1958 con effetto dal 01/01/1960

Le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicale trasformazione non sono soggette all'imposta, con le loro pertinenze, se il possessore esercita direttamente l'attività cui la costruzione è destinata.

L'interpretazione supposta verbalmente, in concerto con il tecnico catastale è che l'u.i.u [REDACTED] sia variata d'ufficio nel 1972 con la nota di prot. [REDACTED], ma senza la presentazione di una nuova scheda planimetrica, poiché non necessaria, attesa la sola variazione di categoria da C/2 ad A/3, ma mai evidentemente evasa o trattata perfettamente, tant'è che ad oggi, risulta ancora C/2 e che pertanto sia sufficiente un'istanza di allineamento banca dati.

Per le finalità di cui al presente elaborato, si ritiene comunque necessario un uovo accatastamento anche in forza di tutte le variazioni e modifiche, intercorse dal 1940 ad oggi, e per dare una giusta rappresentazione dei luoghi, fatta salva la regolarità urbanistica di cui al paragrafo seguente "7".

Note:

-Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, il necessario aggiornamento catastale, 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.

Nella presente stima la u.i.u in oggetto (mapp. [REDACTED]), verrà trattata e considerata con l'attuale destinazione (magazzino C/2), non potendosi con certezza definire altra categoria, sulla base della sola nota n. [REDACTED], non trattata dall'allora Ufficio Tecnico Erariale e/o sulla sua corretta interpretazione, considerando che il soggetto acquirente / a favore (del 1969), era un artigiano e svolgeva la propria attività lavorativa nei locali del compendio.

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

prezzo di aggiudicazione inferiore all'attuale valore catastale, o determinate in considerazione, appunto, della variata maggior rendita catastale, (base di calcolo quindi della maggior imposta) derivante qualora il cespite del compendio (mapp. [REDACTED]), venisse considerata effettivamente ad oggi, come abitazione (A/2 o A/3) e quindi al recepimento della nota n. [REDACTED] già richiamata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

Il compendio immobiliare è inserito in contesto di villa indipendente, ad oggi utilizzata completamente come edificio residenziale per civile abitazione, ed è posta in zona centrale di Ferrara, in centro storico, ovvero poco distante dal parcheggio "ex-m.o.f.", il che la rende ben servita ad ogni infrastruttura cittadina e collegata e raggiungibile con ogni mezzo, anche pubblico. Il contesto urbanistico è un contesto storico, risalente ai primi '900 e le zone circostanti sono a forte vocazione residenziale con attività di vicinato più o meno diffuse.

3. POSSESSO:

Durante i sopralluoghi del 21 novembre / 01 dicembre 2023 e 02 febbraio 2024, era presente uno dei comproprietari, Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso all'intero compendio e ai relativi accessori pertinenziali, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Le unità immobiliari risultano attualmente abitate dallo stesso, dichiaratosi ivi residente con i propri famigliari e congiunti, infatti l' u.i.u, sono completamente arredate e comunque nella loro propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 22.11.2023, a conferma infatti non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per gli immobili in parola.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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]

[REDACTED] per 1/3 ciascuno,

derivante da atto notarile pubblico del [REDACTED]

[REDACTED] iscritta a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. [REDACTED]

sugli immobili di cui al

compendio descritto al paragrafo "1" precedente.

importo ipoteca: €. 975.000,00.

importo capitale: €. 650.000,00.

Durata: 25 anni

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto notarile pubblico,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/3 ciascuno,

derivante da atto notarile pubblico del [REDACTED] /

[REDACTED], iscritta a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. [REDACTED] sugli immobili di cui al compendio descritto al paragrafo "1" precedente.

importo ipoteca: €. 312.952,87.

importo capitale: €. 208.635,25.

Durata: 24 mesi e 8 giorni

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per 1/3 ciascuno,

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

trascritto a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. [REDACTED] sugli immobili di cui al compendio descritto al paragrafo "1" precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

L'immobile in oggetto è escluso da contesti condominiali.

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:

- Servitù passiva di veduta di terzi createsi per destinazione dei luoghi ed anche in conseguenza alle sopraelevazioni e alle modifiche edilizie adottate (vedi anche paragrafo "7");
- Sempre in virtù delle costruzioni e ampliamenti effettuati senza titoli, in confine ed in aderenza ai fabbricati in confine da tempi remoti, non si è a conoscenza dei relativi incombeni derivanti;
- Si da atto che sul confine est, sono stati collocati impianti in pressione, (da parte di entrambi i proprietari confinanti, dei fabbricati) pertanto in contrasto con l'art 889 del Codice Civile;
- Quadro fessurativo dell'edificio principale (villa) che necessiterebbe di una verifica da Tecnico strutturista;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombenza derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella

costruire una recinzione in muratura in Via Piangipane, [REDACTED] (muro ortogonale alla recinzione antistante e prospiciente la strada a collegamento con spigolo nord/est della villa);

L'archivio storico del Comune, deputato alla conservazione dei documenti fino al 1978, comunica che non è stato trovato nessun documento, sia con i criteri d'indagine relativi all'indirizzo che con i nominativi, se non una richiesta di concessione per realizzare un capannone nell'area retrostante di [REDACTED] a nome del precedente proprietario, progetto poi rubricato e archiviato come abbandonato e non eseguito / realizzato, e che la ricerca pertanto è da considerarsi 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) oltre le due citate.

7.2 conformità edilizia:

Le suddette n. 2 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. Pertanto, attesa la carenza documentale, per legittimare lo stato dei luoghi, occorrerà riferirsi alle schede planimetriche catastali di primo impianto, che peraltro sono anche quelle ultime in atti, indicazione del fatto che l'immobile non dovrebbe aver subito modifiche e variazioni tali da richiedere titoli edilizi autorizzativi e corrispondere così alla rappresentazione grafica del 1940.

Come espresso al precedente paragrafo "1", si è recuperata altresì, presso l'ufficio Catastale, la planimetria, benché non in atti, del magazzino / laboratorio di cui al mapp. 280, sempre di primo impianto del 1940.

Dal confronto dell'effettivo stato dei luoghi messo a confronto con lo stato di fatto, così come legittimato dalle sole 3 planimetrie catastali, assunte quindi come stato di fatto dei luoghi, emergono notevoli difformità sostanziali anche di rilevanza strutturale in virtù di modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, attuate tutte senza titoli edilizi autorizzativi, nel particolare, riportate in sintesi di seguito:

VILLA (piano terra) <mapp. [REDACTED]>:

- La destinazione d'uso di magazzino, appare incongruente con quella effettiva di abitazione;
- Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'apertura / chiusura di vani porta al fine di rendere meglio fruibili gli spazi con la nuova destinazione di civile abitazione;
- Apertura di vano porta, sul prospetto posteriore, per accesso a nuovo realizzando vano scala interno, per piano primo;
- Realizzazione di scala esterna per raggiungere detta porta;
- Realizzazione di vano scala, in parte della camera di sud/est (attuale bagno), per collegamento al piano primo;
- Modifiche delle foronomie prospetto laterale (est) in conseguenza delle variazioni suddette, fra cui riduzione a finestra (attuale camera guardaroba) della porta di accesso a vecchio vano scala;
- Realizzazione di tettoia, sul prospetto anteriore al fine di creare una loggia per l'ingresso, mediante struttura portante con colonne in metallo e manto di copertura in pannelli coibentati tipo "sandwich";

VILLA (piano primo) <mapp. [REDACTED]>:

- Demolizione di scala esterna ed interna per collegare il PT ed il P.1;

- Realizzazione nuovo vano scala, in parte della camera di sud/est, per collegamento col p. terra;
- Modifiche delle foronomie prospetto laterale (est) in conseguenza alle variazioni suddette;
- Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'apertura / chiusura di vani porta al fine di rendere meglio fruibili e funzionali gli spazi interni; realizzazione di tramezzi al fine di ricavare la lavanderia e riduzione della camera sud/est per ospitare la nuova scala interna e realizzare un bagno più ampio;
- Realizzazione di tettoia a completa copertura del terrazzo posteriore, con struttura in legno e manto di copertura in coppi;
- Realizzazione di tettoie (sulla restante parte, ai lati della tettoia per terrazza) con struttura in legno e manto di copertura in coppi;

DEPENDANCE (piano terra) <mapp. ■■■>:

- Demolizione dei precedenti e ricostruzione, degli attuali leggermente ampliati sul fronte lungo, prospiciente la corte interna;
- Diversa distribuzione degli spazi interni, mediante l'apertura / chiusura di vani porta;
- Realizzazione di tramezzi al fine di ricavare altri ambienti e/o suddividere quelli esistenti;
- Demolizione e ricostruzione delle porzioni all'estremità sud (fino al confine con l'attiguo mapp. ■■■);
- Realizzazione di nuova scala interna per collegamento al piano primo;
- Realizzazione di n. 2 bagni;

DEPENDANCE (piano primo) <mapp. ■■■>:

- Sopraelevazione dell'intero primo piano, con estrusione della sola parte centrale (vecchio corpo originario poi ricostruito) del piano terra;
- Foratura del solaio per il vano scala di collegamento con il PT;
- Realizzazione di n. 1 bagno;

LABORATORIO (m. ■■■):

- La destinazione d'uso di laboratorio per arti e mestieri, appare incongruente con quella effettiva ad oggi utilizzata come autorimessa;
- Realizzazione di portone carrabile su prospetto nord;
- Realizzazione di finestra su prospetto nord;
- Riduzione dell'arcata di collegamento sul prospetto ovest, con corte mapp. ■■■, ora coperta con tettoia (in continuità) di raccordo con m. ■■■;

LABORATORIO (m. ■■■):

Si da atto che per tale immobile, probabilmente di edificazione storica e antecedente agli altri, è presente una planimetria catastale, già definita, nel 1940 come non rispondente allo stato di fatto (vedi allegato), esso, viene altresì riportato graficamente anche sulle mappe catastali di primo impianto del NCEU del 1940 circa. Pertanto si può solo desumere che a differenza dell'unico documento reperito:

- La destinazione d'uso di laboratorio per arti e mestieri, appare incongruente con quella effettiva attuale di chiostro / deposito / tettoia ...;
- Sono intercorse modifiche prospettiche alla foronomia di facciata, tolte tre colonne portanti centrali e le murature divisorie;

TETTOIA DI RACCORDO TRA MAPP. [REDACTED]:

Tale copro, che, come già detto, più volte, raccorda i due preesistenti manufatti (m. [REDACTED]) in soluzione di continuità sull'angolo del confine sud/ovest, è stato realizzato senza alcun titolo edilizio autorizzativo anche se citata come consistenza nel rogito di provenienza del 1969. Esso presenta caratteristiche costruttive e di funzionalità analoghe a quelle dell'attiguo mapp. [REDACTED], oltre alla realizzazione al suo interno di un piccolo blocco di servizi igienici (WC e doccia);

Allo stato attuale pertanto, NON E' POSSIBILE DICHIARARE LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Data la carenza documentale, non è infatti possibile pronunciare un pieno e completo giudizio di conformità che quindi rimane qui espresso con riserva di eventuale integrazione, attesa l'impossibilità **di datare** con certezza tutti gli interventi realizzati in difformità dalle citate planimetrie del 1940, per le quali è possibile ritenere che:

- i fabbricati sono quindi stati edificati al di fuori dei piani di fabbricazione, ovvero della I^a legge fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150;

e solo presupporre che:

- i fabbricati in oggetto, potrebbero essere stati ampliati e modificati antecedentemente il 26.07.1957, data di adozione del I° P.R.G. comunale e della successiva approvazione in data 27.04.1960, epoca dell'entrata in vigore di un completo Regolamento edilizio comunale, inteso a normare non solo ciò che riguardasse, come i precedenti, esclusivamente gli interventi edilizi visibili e con fronti prospicienti la pubblica strada ed ubicati all'interno del perimetro distante un chilometro dall'allora definibile "Centro Urbano corrispondente alla circoscrizione amministrativa e di stato civile dell'Ufficio 1° <individuato come in via Fausto Beretta>" e mai aggiornati con nuove schede catastali.

Inoltre 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 con l'obbligo ai Notai roganti, di citarne gli estremi individuativi nella stipula dei relativi atti di compravendita. Per il periodo precedente lo stesso titolo edilizio, 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.

Si osserva che nel rogito di provenienza del compendio, del 1969, ovvero 2 anni dopo la norma, non viene citato alcun titolo edilizio, ma ci si riferisce solo alla loro descrizione.

Con gli elementi d'indagine a disposizione non è possibile stabilire quanto effettivamente legittimo, pertanto a scopo prudenziale, per le finalità del presente elaborato, si riterrà come da sanare, tutto quanto rinvenuto difforme rispetto le planimetrie di riferimento, atteso che resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere di una miglior e più precisa ricerca storica, non qui esperibile, per eventualmente dimostrare una datazione certa delle opere rilevate in difformità e ad oggi valutate quindi come abusive.

Tuttavia nonostante i pochi documenti reperti e/o reperibili, si ritiene di poter definire sommariamente una comparazione, tra lo stato accertato alla data del 1940, (SDF 1940), come certificato dalle planimetrie catastali (uniche presenti ad oggi) e lo stato di fatto odierno dei luoghi (SDF 2024), riepilogato nella seguente tabella:

CORPO	PIANO	SDF 1940	SDF 2024	DIFFORMITA' IN COMPARAZIONE	GIUDIZIO FATTIBILITA'
VILLA	T	magazzini	abitazione	-modifiche interne -cambio uso	SANABILE
VILLA	1	abitazione	abitazione	-modifiche interne	SANABILE
DEPENDANCE	T	magazzini	abitazione	-modifiche interne -cambio uso	SANABILE NON SANABILE
DEPENDANCE	1	//	abitazione	-sopraelevazione	NON SANABILE
MAPP. ■■■	T	laboratorio	Autorimessa	-modifiche prospettiche -cambio uso	SANABILE
MAPP. ■■■	T	//	Deposito	-non rilevabili	N.D.
TETTOIA DI RACCORDO	T	//	Tettoia / deposito	-ampliamento	NON SANABILE

Si precisa inoltre che tale parere, resta limitato agli elementi presenti e raffigurati sulle planimetrie, assunte quindi come riferimento, che essendo elaborati catastali, ovvero per la valutazione e parametrizzazione di elementi fiscali e non elaborati edili / progettuali / esecutivi, risultano carenti di dettagli e particolari specifici che potrebbero pertanto sfuggire o falsare il confronto quindi solo supposto e desunto.

Nella tabella riassuntiva, si è ritenuto definire come SANABILE, tutto ciò che rientri, come opere e trasformazioni interne, ristrutturazioni e modifiche comunque dei volumi certamente preesistenti e come NON SANABILI, invece, tutte quelle opere che hanno visto la creazione, l'implementazione e l'aumento planivolumetrico, certamente in assenza totale di titolo autorizzativo.

Si dà atto che quanto prescritto di seguito, ha scopo puramente narrativo e non esaustivo, attesa la complessità del giudizio, per il quale sarebbe necessaria una indagine documentale più approfondita, la valutazione degli strumenti urbanistici odierni e all'epoca di realizzazione delle opere, la valutazione pedissequa degli elementi cogenti e dei requisiti igienico sanitari minimi, come altezze, rapporti aero-illuminanti degli ambienti ecc, e come detto, il coordinamento con i vari uffici competenti, ovvero uno studio che non solo esula dal presente incarico, ma che richiederebbe un tempo indefinibile. Ne deriva che tutto quanto definito finora non sanabile in realtà possa esserlo e al contrario, potrebbero emergere circostanze che rendano insanabile ciò che è stato definito come sanabile.

PRESCRIZIONI A SANATORIA:

La risoluzione a questo notevole quadro di difformità non è di facile definizione, trattandosi peraltro di immobile in zona storica "A" con forti limitazioni agli aumenti planivolumetrici; a mero scopo narrativo e non esaustivo, al fine di cercare di rispondere il più compitamente possibile, al quesito proposto, ex art. 173 bis att. c.p.c, ovvero di quantificare i costi, necessari per la regolarizzazione edilizia, propedeutico alla definizione di un prezzo finale a base d'asta, si ritiene verosimilmente possibile:

VILLA:

presentare una SCIA a sanatoria ai sensi dell'art 17 della Legge Regionale n. 23/2004, e procedere successivamente al cambio di destinazione d'uso, per il piano terra, da magazzini a civile abitazione;

DEPANDANCE:

- per le opere del piano terra, rientranti nella SCIA suddetta (unitaria), senza possibilità di cambio d'uso ad abitazione, poiché le altezze risultano inferiori ai minimi mt. 2,70, tali per cui, detti locali rimarranno destinati a magazzini (come tutt'ora) e smontaggio dei bagni;

- per le opere di sopraelevazione del piano primo, se ne prevede la demolizione con ripristino dei luoghi, in quanto unica soluzione attesa l'impossibilità in centro storico di ampliamenti simili e forse tecnicamente più immediata e certa ed economicamente più sostenibile;

LABORATORIO di cui ai MAPP. [REDACTED]:

- per le opere prospettiche, rientranti nella SCIA suddetta, e procedere successivamente al cambio di destinazione d'uso, da laboratorio ad autorimessa, quest'ultimo se ed in quanto necessario;

TETTOIA DI RACCORDO TRA MAPP. [REDACTED]

- per le opere di costruzione del blocco servizi igienici ivi contenuti e del tetto a due falde a copertura di porzione di corte ed in raccordo in soluzione di continuità, se ne prevede la demolizione, mediante lo smontaggio del manto di copertura (tavelloni di assito e manto in coppi e delle capriate), così con il pristino dei luoghi, in quanto unica soluzione come per il piano primo della Dependance (mapp. [REDACTED]);

Inoltre si prevede la rimozione di tutte le tettoie in legno e manto in coppi sulla facciata posteriore e quella sul prospetto principale, in quanto non rientranti in attività di edilizia libera;

COSTO TOTALE pari a verosimilmente € 47.000.

Arrotondato, precisando che è stato altresì considerato anche un certo disagio di cantiere, per le opere che devono avvenire in ambiente cittadino consolidato ed in aderenza con altri fabbricati abitativi di terzi.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, se non per sanare completamente le opere, per avvicinarsi ad uno status quo dei luoghi; detto costo è da riferirsi ai soli onorari tecnici, per la presentazione di detta pratica, consistente nel solo coordinamento di tutte le ulteriori figure professionali necessarie (pertanto esclusi degli onorari relativi a strutturisti, impiantisti, e ogni qualsiasi altra maestranza intellettuale necessaria ecc.. da valutarsi a parte) e collaudo finale lavori, con ottenimento quindi dell'abitabilità / conformità edilizia, ovvero non comprensivi altresì dei costi per eventuali opere a completamento, anche in adeguamento, che si ravvisasse necessario realizzare per rendere l'u.i.u conforme ad oggi, con riferimento per esempio agli impianti tecnologici o adeguamenti strutturali ecc. Le opere delle demolizioni sono quantificate con computo metrico a parte, quotato con una media dei prezzi medi rilevati e pubblicati nel bollettino della Camera di Commercio di Ferrara e conoscenza / esperienza personale. Il prezzo finale a base d'asta, sarà **da intendersi comunque ricompreso di ogni e qualsiasi onere** relativo, anche non qui precisamente quantificabile, in relazione, come detto, alle incertezze relative, poiché resterà in capo all'aggiudicatario.

In considerazione delle numerose discipline che entrano inevitabilmente in discussione, diventa molto difficile **poter quantificare**, sia un concreto e fattibile percorso di sanatoria, sia quindi i **relativi costi**, che comprenderanno inevitabilmente, **oltre a quanto quantificato in precedenza** (€47.000), almeno da considerarsi nei seguenti ulteriori, ipotizzabili a titolo schematico in:

- Oneri comunali di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso / eventuale aumento del carico urbanistico;
- Oneri comunali sul costo di costruzione;
- Oneri / oblazioni comunali sanzionatori (eventualmente anche doppio del valore venale);
- Onorari tecnici per il tecnico abilitato incaricato a presentare la pratica / coordinatore;
- Onorari tecnici per progetti strutturali;
- Onorari tecnici per progettisti impiantisti;
- Onorari per verifica / Ottenimento di conformità impianti tecnologici (acqua, luce, gas);

- Oneri e onorari tecnici per autorizzazioni allo scarico (n. 4 bagni in più);
- Verifica diritti civilisti di terzi con eventuali oneri per stipula di convenzioni di confine/ servitù di distanza / veduta?
- Ogni e qualsiasi altro onere non qui detto o involontariamente ignorato;

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Tanto premesso si ritiene di non poter esprimere una vera e propria quantificazione e definizione sulla possibilità di sanatoria e dei relativi precisi costi da sostenere, ma solo un parere ragionato e deduttivo, dei soli elementi certi e inconfutabili, a solo scopo narrativo e non esaustivo del quadro tecnico / amministrativo per il compendio posto in vendita, poiché tali complesse valutazioni, come del caso in specie, sono da determinare in concerto con i competenti uffici tecnici comunali ed in seguito a concreto impulso, presentando un progetto unitario, non oggetto del presente incarico, e così l'avvio di un procedimento amministrativo di sanatoria con tutto il conseguente connesso percorso istruttorio.

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

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile** soprattutto in ordine alla datazione delle opere.

Note:

Pertanto, le difformità 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 il compendio di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

8.1 inquadramento urbanistico:

il plesso immobiliare in oggetto, ricade nelle seguenti zone:

- **Centro Storico di Ferrara** (art. 108 RUE);
- PRG 1995 : zona d'ambito "A" – sottozona "A2";
- Insediamenti prevalentemente residenziali (art. 105-1.2 RUE);

strumento RUE:

- Aree del centro storico a medio potenziale archeologico (art. 107-2.4.5 RUE);
- Vincoli idrogeologici – paleoalvei <art. 118.5 RUE>;
- Dossi fluviali <art. 107-1.1 NTA RUE>;
- Zona sito Unesco <art. 107-2.2 NTA RUE>;

- insediamenti storici e tessuti pianificati <art. 100-1.1 RUE e art. 102-1.1 NTA RUE>;
- Classe monetizzazione "1" <art. 88 NTA RUE>;

strumento PSC:

- Edificio di interesse storico-architettonico (VILLA);
- aree del centro storico a medio potenziale archeologico;
- Sistema insediativo dell'abitare subsistema contemporanei <art. 12.2NTA PSC>;
- Territorio urbanizzato <art. 14 NTA PSC; art. 28 L.R. 20/2000>;
- Fascia di rispetto emittenza televisiva;
- Paleoalvei;
- Iscritta tutela Unesco

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

Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato, come impianto originario, nella prima metà dell' '900, pertanto al di fuori di ogni regolamentazione conosciuta.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'intero cespite immobiliare in oggetto è inserito in contesto di fabbricato indipendente, posto a Ferrara in centro città, prospiciente via Piangipane, da dove ha accesso principale; non lontano dal centro storico e a pochi passi, da Piazza Travaglio e dai parcheggi scambiatori ex MOF e di via Rampari di San Paolo, pertanto in zona urbanizzata e ben servita da infrastrutture e attività di vicinato e ben connessa, anche con i mezzi pubblici, attesa la vicinanza di fermate bus e della stazione ferroviaria centrale che è a pochi minuti di cammino; inoltre la zona è comodamente disimpegnata per i collegamenti verso la periferia sud e nord/ovest (verso l'autostrada).

9.2 descrizione dell'immobile :

Il compendio in oggetto è composto da una pluralità di unità immobiliari, di seguito verrà descritta sinteticamente l'attuale situazione d'uso che non corrisponde a quella catastale in atti, non più coerente (vedi paragrafo "1.3") per intervenute modifiche, ampliamenti e sopraelevazioni, dalla situazione catastale del 1940, mai aggiornata.

Il compendio è composto fondamentalmente da un corpo di fabbrica principale: **villa** indipendente da terra a cielo (mappale ■■■), libera su 3 lati in quanto il quarto, risulta in aderenza sul confine ovest, con altri edifici di terzi, ed adibita a civile abitazione;

Un secondo corpo di fabbrica minore (mappale ■■■) tipo "**dépendance**" che si sviluppa lungo il confine ovest, retrostante la villa attigua ed aderente per il lato corto e da cui ne dipende poiché collegata, è adibita a civile abitazione.

Un terzo corpo (mappale ■■■), sorge discosto, posto nell'angolo sul confine sud / est, ed è adibito ad **autorimessa**;

Un ulteriore corpo (mappale ■■■), sorge anch'esso lungo il confine est, quasi in prosecuzione della Dependance mapp. ■■■, e non è di fatto adibito a nulla, esso sembra più un chiostro visto il colonnato o un **deposito**;

Tali ultimi due corpi, risultano raccordati da un ulteriore fabbricato (mappale ■■■ ampliato), ad angolo, anch'esso corrente sui confini sud e ovest adibita a **deposito / tettoia**, analogo al precedente mappale ■■■

La corte esclusiva, antistante la villa e prospiciente gli altri corpi minori, retrostanti, raccorda e disimpegna i vari accessi; una parte di essa, lungo tutto il confine est, è adibita a vialetto di accesso carrabile all'autorimessa (mapp. ■■■) dalla strada pubblica.

Gli immobili sono tutti in muratura; **la villa** è edificata a due piani fuori terra oltre a sottotetto, con struttura portante di elevazione in muratura di mattoni pieni, lasciati a faccia a vista sul prospetto principale ed intonacato e tinteggiato a calce sui prospetti minori e all'interno; i solaio di partizione orizzontale sono in legno controsoffittato o in laterocemento ed il tetto è a due falde inclinate e manto di copertura in coppi di cemento e lattoneria per grondaie e pluviali in rame; il prospetto anteriore è impreziosito da cornicioni e decori vari. Tutto il fabbricato risale come impianto originario alla prima metà del secolo scorso, pertanto con accorgimenti e metodologie costruttive di vecchia concezione, da riferire a tale datazione e a subito poi diversi interventi di trasformazione, ma sempre mantenendo la sua configurazione originaria, salvo qualche implementazione e accorpamento di spazi come la loggia retrostante, verandata. L'ultimo intervento che ha visto l'ammodernamento dei soli locali del piano terra e divisione in due unità abitative autonome con accessi indipendenti, risale a mia stima a circa 30-35 anni fa; mentre il piano primo è rimasto invariato con finiture molto vetuste risalenti a oltre mezzo secolo fa; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata in sede dei sopralluoghi del 21 novembre / 01 dicembre 2023 e 02 febbraio 2024, si ravvisa la necessità di effettuare, seppur non urgentemente alcuni lavori di manutenzione straordinaria al coperto per qualche infiltrazione, ma soprattutto verificare le fessurazioni murarie apertesesi sui due angoli visibili dello stabile. se non qualche manutenzione a elementi vetusti o riparazione minime.

Dallo studio dell'immobile, si ha la percezione, che le modifiche adottate, siano state curate più sotto il profilo estetico, che della sostanza o struttura.

La dependance, sorge dai preesistenti magazzini / proservizi, che sono stati completamente ristrutturati o demoliti e ricostruiti e sopraelevati di un piano, creando un ulteriore ambiente al piano primo e due terrazze attigue con balconata a ballatoio di raccordo con affaccio sulla corte interna. Edificato interamente in muratura, in epoca non definibile, anche se le finiture interne risultano contemporanee a quelle dell'abitazione del p.t. della villa, con solaio di partizione in laterocemento e tetto a una falda inclinata, con pendenza dal confine, verso la corte interna, sempre in laterocemento, con manto in coppo portoghese.

Il vecchio magazzino ora **autorimessa** (mapp. ■■■), è pure edificato ad un solo piano fuori terra, con muratura di elevazione in mattoni pieni intonacati e tinteggiati per la maggiore, con tetto a due falde inclinate, con struttura lignea e tavelloni in laterizio e manto di copertura in

coppi di cemento; Il tutto oggetto di risanamento, probabilmente, realizzato meno di 20 anni fa;

Il **magazzino** (mapp. ■■■) ha le medesime caratteristiche costruttive dell'autorimessa suddetta, se non che esso risulta aperto sul fronte prospiciente la corte, ovvero il prospetto relativo, è composto da un colonnato senza infissi e chiusure.

A raccordo di questi due manufatti è stata posta in opera un'analogo costruzione, composta da un coperto con struttura in legno e tavelloni in laterizio sempre a due falde, con caratteristiche costruttive e tipologiche fedeli ai due preesistenti manufatti, tant'è che ad oggi, esso risulta perfettamente integrato, dando un effettivo aspetto di continuità e contemporaneità al plesso dei fabbricati di servizio (autorimessa-■■■ ed ex magazzino-■■■).

9.3 descrizione stato attuale corpo VILLA (mapp. ■■■):

Il corpo **VILLA** in oggetto, è composta da 2 distinte unità immobiliari urbane, la prima, al piano primo: abitazione di tipo economico, di cui al sub ■ (come da accatastamento in atti) e la seconda, al piano terra: magazzini di cui una parte del sub ■ (come da accatastamento in atti), in realtà adibita, usata e trasformata, in tempi remoti, dalla proprietà, pure in civile abitazione:

Entrambe autonome con ingressi indipendenti e non direttamente collegate fra loro, sono così configurate.

- **L'unità del piano terra** ha l'accesso principale, dalla corte antistante di cui ai mappali ■■■ e parte del ■, prospicienti la via Piangipane, da cui trae l'accesso diretto per mezzo di portoncino pedonale in ferro battuto.

E si compone di ampio ingresso passante, arredabile con funzione di soggiorno e disimpegno delle camere disposte ai due lati, anche se di fatto tale locale è privo di finestratura, con: studio, sala da pranzo, cucina abitabile, una camera o guardaroba (con altezza inferiore ai min. mt. 2,70) e bagno (finestrato); oltre la zona ingresso, si trova altro locale definibile veranda (in muratura) realizzato al di sotto della proiezione della soprastante terrazza, adibita a soggiorno/sala lettura, con accesso secondario alla porzione di corte retrostante; da questo ambiente per mezzo di scaletta è possibile accedere al locale tecnico della caldaia ed a una ulteriore zona della DEPENDANCE, di cui infra;

La **superficie abitativa**, calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, è pari a **mq. 115** circa; **l'altezza** media interna utile, dei **locali principale è di mt.3,00**; rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e/o risalenti all'epoca di ristrutturazione risalente verosimilmente una trentina di anni fa circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque ad anta battente, con telaio e ante in legno laccate in bianco, con vetro doppio, corredate da ferramenta comune e inferriate antintrusione e tende a sacco rosso ferrarese.

Le porte interne, ad anta battente, sono in legno massello, smaltate in bianco, di forma e tipo regolare fuori standard, con ferramenta di uso comune.

La porta d'ingresso principale a doppia anta battente, delle medesime caratteristiche

delle finestre dette; La porta d'ingresso secondaria sulla corte è tipo vetrina con a due ante battenti, in alluminio anodizzato colore nero, con vetro doppio, prive di serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono ovunque, compreso il bagno, in parquet in legno con doghe piccole, incollate, posate a correre, in essenza di rovere (comunque chiaro); il servizio igienico e la cucina, sono rivestiti in ceramica in colore e decori tipici anni '90, fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, poiché mai rilasciate le certificazioni di conformità dall'epoca di realizzazione 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.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale funzionante a gas-metano, posta nel locale tecnico preposto, esso serve sia la villa al piano terra che la tutta la zona dependance (PT e P1), la distribuzione è ad anello per la villa e a collettore per la dependance, con elementi radianti in acciaio posti in ogni vano abitativo; la produzione di acqua calda sanitaria per tutti i bagni (villa e dependance) e cucina è affidata ad accumulatorie, posto nel medesimo locale tecnico; Il raffrescamento degli ambienti per la stagione estiva è affidata a un paio di mono-split per la sola dépendance.

L'impianto del GAS è autonomo, parte in esterno e parte sottotraccia con proprio autonomo misuratore di consumo, servente l'unità PT della villa e la dependance;

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 (4 in tutto tra villa (1) e dependance (2 al pt e 1 al p1)), sono dotati di tutti i sanitari e piatto doccia e/o vasca da bagno.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti. Tutto quanto descritto finora risale comunque all'epoca di ristrutturazione, 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 dovrebbe prospettare un ammodernamento dell'immobile, soprattutto a livello di involucro, l'unità immobiliare 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 l'unità immobiliare (villa piano terra), si presenta in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

- **L'unità del piano primo**, ha l'accesso principale (e unico) per mezzo di portoncino pedonale, ricavato sul prospetto posteriore, prospiciente la corte retrostante, e da scala parzialmente esterna e da piccolo vano scala con arrivo nell' ingresso che disimpegna tutto l'appartamento, composto di: due camere da letto, studio o 3^a letto, soggiorno con balcone (sul prospetto principale), cucina abitabile con balconata (coperta) (sul prospetto posteriore), lavanderia e bagno (finestrato);

La **superficie abitativa**, calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, è pari a **mq. 100** circa; **l'altezza** media interna utile, dei **locali principale è di mt. 2,90** ; rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche molto vetusti, realizzate e/o risalenti all' epoca di costruzione e comunque di 60/70 anni fa circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque ad anta battente, con telaio e ante in legno smaltate in chiaro, con vetro semplice, corredate da ferramenta comune e scuri esterni a doppio battente in legno (molto vetuste).

Le porte interne, ad anta battente, sono in legno tamburato, mordenzato color noce scuro, di forma e tipo regolare fuori standard, con ferramenta di uso comune (vetuste).

Il portoncino d'ingresso principale, posto al piano terra, ad anta battente, in legno e vetro con inserti decorativi in ferro lavorato, priva di serratura di sicurezza (vetusto).

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica, anni'70 e quadretti di parquet nelle camere; il servizio igienico, la lavanderia e la cucina sono pavimentati e rivestiti in maioliche di ceramica in colore e decori tipici anni '60, fino ad altezza adeguata (molto vetusto).

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici non sono a norma, poiché mai rilasciate le certificazioni di conformità dall'epoca di realizzazione 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.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia murale funzionante a gas-metano, posta nel locale cucina, cui è affidata anche la produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagno e cucina, la distribuzione è ad anello, con elementi radianti in ghisa posti in ogni vano abitativo; il raffrescamento degli ambienti per la stagione estiva è affidata a un climatizzatore mono-split.

L'impianto del GAS è autonomo, parte in esterno e parte sottotraccia con proprio autonomo misuratore di consumo, servente l'unità P1 della villa;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con proprio autonomo misuratore di consumo; il bagno è dotato di tutti i sanitari e vasca da bagno in ghisa smaltata murata.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti. Tutto quanto descritto finora risale comunque ad epoca remota e mai adeguata o ristrutturata, se non lievi adeguamenti intercorsi, come la sostituzione della sola caldaia, 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..

In questo caso si dovrebbe prospettare un ammodernamento non solo dell'immobile, inteso come involucro, ma anche della stessa unità immobiliare del piano primo, che nel complesso risulta in **scarse** condizioni non solo per la vetustà come descritta in precedenza, ma anche poiché, interessato da copiose infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal soprastante coperto, che necessita di intervento di manutenzione al manto di impermeabilizzazione (verosimilmente assente poiché il tetto è ancora originario e mai adeguato nei decenni). Si fa notare che quasi tutto l'intradosso del solaio tra piano primo e sottotetto è stato controsoffittato, con assisto di legno e travetti, per contenere la caduta di calcinacci e intonaci distaccati e ammalorati dalle infiltrazioni anche pregresse e forse in parte risolte, ma comunque che generano una situazione insalubre.

Inoltre è impossibile non notare un quadro fessurativo di rilievo, anche passente la muratura perimetrale, non solo per dimensioni, ma anche per posizione. I due spigoli nord/est e sud/est, del fabbricato (villa) si presentano lesionati con crepe disposte sull'intera porzione d'angolo, che andrebbero attenzionate e fatte verificare da strutturista.

In seguito al sisma del 2012, la proprietà riferisce che non sono stati effettuati ispezioni o indagini dagli organi allora preposti e/o di approfondimento da professionisti incaricati.

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.

Va raccomandata ulteriormente la necessità di una verifica statica dell'intero stabile anche in relazione a tutte le modifiche, anche di rilevanza strutturale, intercorse negli anni, ed eseguite in economia, senza nessun tipo di progetto o la supervisione di un tecnico abilitato.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione delle unità in oggetto:

Nel complesso l'unità immobiliare (villa al piano primo), si presentano in **SCARSE** condizioni di conservazione e manutenzione.

9.4 descrizione stato attuale corpo DEPANDANCE (mapp.):

tale copro, disposto ai piani terra e primo, deriva dalla sostituzione edilizia del precedente manufatto in batteria, adibito a magazzino e proservizi annessi, che benché, anch'essi siano rifiniti per scopi abitativi, mantengono e rimangono ancora oggi, con la medesima destinazione catastale anche perché le altezze utili interne di tutto il piano terra risultano inferiori ai minimi mt. 2,70. Si dà ulteriormente atto che l'intero piano primo è stato sopraelevato in epoca qui indefinibile e ammodernati in tempi ultratrentennali, dalla proprietà, che non ha mai provveduto né all'aggiornamento catastale, né alla relativa sanatoria edilizia, avendoli realizzati **forse** senza titolo autorizzativo.

Parte del coperto piano della soprastante porzione, sono divenuti terrazzi /lastrici solari.

Tale corpo, prospiciente la corte interna o retrostante la villa, ha accesso diretto da essa e si compone al PT di: 2 bagni e 4 ambienti, in uno dei quali è presente una scala di collegamento per il piano primo; dove, si trova un unico ambiente, con attigua sala da bagno ed il

collegamento a balconata coperta esterna, prospiciente la corte interna e con funzione di raccordo delle due terrazze poste alle estremità dell'edificio (cfr anche alle tavole sinottiche allegate); la zona Dependance, risulta altresì collegata internamente, anche con il corpo VILLA, per mezzo di disimpegno attiguo alla CT e alla veranda di cui al precedente punto.

La **superficie**, calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, è pari a **mq. 85** circa con **altezza** media interna utile, dei **locali principale pari mt. 2,60** al PIANO TERRE e pari a **mq. 35** circa di **superficie**, con **altezza** media interna utile, dei **locali principale pari mt. 2,80** al PIANO PRIMO; rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e/o risalenti all'epoca di ristrutturazione risalente verosimilmente una trentina di anni fa circa, ristrutturazione effettuata unitamente alla zona del piano terra della villa, per cui risultano analoghe.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque ad anta battente, con telaio e ante in legno laccate in bianco, con vetro doppio, corredate da ferramenta comune e inferriate antintrusione e tende a sacco rosso ferrarese.

Le porte interne, ad anta battente, sono in legno tamburato, smaltate in bianco, di forma e tipo regolare fuori standard, con ferramenta di uso comune.

Le porte d'ingresso che danno verso corte e quella del locale del piano primo che da sul ballatoio, sono tipo vetrina con a due ante battenti, in alluminio anodizzato colore nero, con vetro doppio, prive di serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono ovunque, compresi i bagni, in parquet di legno con doghe piccole, incollate, posate a correre, in essenza di rovere (comunque chiaro), tranne il bagno in suit che è in travertino; i servizi igienici, sono rivestiti in ceramica in colore e decori tipici anni '2000, fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici rappresentano un'estensione di quelli già descritti al piano terra della villa, da cui derivano e dipendono, con le medesime criticità descritte al precedente paragrafo "9.3".

Infatti la dependance in oggetto è da considerarsi un ampliamento in continuità del piano terra della villa.

Anche se si dovrebbe prospettare un ammodernamento dell'immobile, soprattutto a livello di involucro, poiché realizzato in modo "semplice" murature, solai, coperto, non coibentati ecc, questa parte di immobile nel complesso risulta, come il PT della villa, in **discrete** condizioni ad eccezione del solaio di copertura piana in corrispondenza della camera centrale d'ingresso, interessato da copiose infiltrazioni di acque meteoriche, provenienti dal soprastante lastricato di cui al ballatoio antistante, del piano primo, che necessita evidentemente di un intervento di manutenzione al manto di impermeabilizzazione, per ora solo provvisoriamente riparato, ma che andrà necessariamente rivisto radicalmente.

Di tali oneri si cercherà di tenerne valutazione, comunque in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione della porzione in oggetto:

Nel complesso la porzione d'immobile (dependance), si presenta in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

9.5 descrizione stato attuale corpo AUTORIMESSA (mapp. ■■■):

tale corpo dalla forma e pianta regolare è censito, in atti, come laboratorio per arti e mestieri probabilmente per l'attività artigianale (ex carrozzeria) preesistente dei proprietari precedenti, al 1963 e mai aggiornata all'attuale uso di autorimessa. Esso si compone di un unico ampio ambiente, con altezza considerevole e rispetto all'impianto originario è stata dotata di apertura di vano porta carrabile, sul lato lungo, prospiciente il vialetto corrente lungo tutto il confine est, attraverso la corte, per l'accesso ed il recesso dalla pubblica via Piangipane, e altra porta pedonale che lo pone in collegamento con il corpo **tettoia** di cui infra.

La **superficie abitativa**, calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, è pari a **mq. 50** circa; **l'altezza** media interna utile, dei **locali principale è di oltre mt. 4,00** ; rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo rustico realizzate e/o risalenti all'epoca di una ristrutturazione, sebbene non documentata, riferibile a 20/30 anni fa circa.

In particolare, l'unica finestra, ha infisso a due ante battenti, con telaio e ante in legno laccate in bianco, con vetro doppio, corredate da ferramenta comune ed è privo di inferriate antintrusione e sistema di oscuramento.

Il portone carrabile è di tipo sezionale a palpebra, coibentato e con meccanismo di apertura automatizzato, la porta di collegamento con l'adiacente porzione di "tettoia" / "chiostro" è una normale porta tamburata, cieca, per interni, dalle misure standard, con ferramenta di uso comune.

La pavimentazione è ovunque in gres effetto tipo "cotto" antichizzato, in continuità con anche i corpi di fabbrica adiacenti e la pavimentazione dei camminamenti della corte esterna.

Impianti tecnologici:

L'unico **impianto** presente è quello **elettrico** che si presenta parte in esterno e parte sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da quadretto di comando / sicurezza ed è allacciata alla rete di fornitura della villa da cui deriva e dipende. Non essendo presenti i certificati di conformità relativi, esso risulta non a norma, anche se apparentemente funzionante e di realizzazione "recente".

Tale immobile, nel complesso risulta in **discrete** condizioni ad eccezione del solaio di copertura dove si nota una lieve infiltrazione in corrispondenza della conversa di raccordo tra la linea di gronda della falda sud, sul confine sud stesso (punto abbastanza inaccessibile e non direttamente visibile, per eventuale manutenzione o per la rimozione di fogliame).

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione delle unità in oggetto:

Nel complesso l'unità immobiliare (autorimessa), si presenta in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

9.6 descrizione stato attuale corpo MAGAZZINO (mapp. ■■■):

di tale ulteriore corpo di fabbrica non si ha molta documentazione se non che risulta già raffigurato nelle mappe catastali di impianto NCEU del 1940 circa, la destinazione è pure di laboratorio per arti e mestieri, in quanto edificio a corredo dell'attività artigianale, come sopra spiegata, esso si compone stanzialmente di un unico ambiente, analogo a quello del precedente punto "9.5", ma aperto sull'unico prospetto libero (est) prospiciente la corte

interna, ovvero solo un colonnato senza infissi di chiusura, tipo "chiodro".

La **superficie abitativa**, calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, è pari a **mq. 120** circa; **l'altezza** media interna utile, del **locale è di oltre mt. 4,00** ; rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Le finiture, riassumibili nella sola pavimentazione a terra, sono analoghe ed in continuità con quella dell'autorimessa di cui la precedente punto "9.5" e della tettoia di cui al successivo punto "9.6"

Non sono presenti infissi di alcun genere ed il locale è quindi aperto.

Impianti tecnologici:

Non sono presenti impianti tecnologici se non una predisposizione per adduzione di acqua e gas (realizzata sottotraccia), dipendente da quello della villa/dependance da cui ne deriva,

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione della porzione in oggetto:

Nel complesso la porzione qui descritta (tettoia di raccordo tra autorimessa e magazzino), si presentano in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

9.7 descrizione stato attuale corpo TETTOIA di raccordo tra mapp. [REDACTED]:

i due manufatti (mapp. [REDACTED]) descritti ai precedenti punti, risultano raccordati da ulteriore copertura, realizzata sulla corte di cui a parte del mappale [REDACTED], in soluzione di continuità per tipologia dei materiali impiegati, forma, altezza e dimensione, tale da far pensare ad una edificazione unitaria e contemporanea. In tale porzione di "chiodro" è stato ricavato altresì un blocco servizi igienici/doccia. L'ambiente risulta aperto ed in collegamento sia con il mappale [REDACTED] che con l'adiacente mappale [REDACTED] per mezzo di porta pedonale, oltreché con la medesima corte per mezzo di apertura sul prospetto.

La **superficie abitativa**, calpestabili **utile** e nette, rilevate salvo errori e omissioni, è pari a **mq. 80** circa; **l'altezza** media interna utile, del **locale è di oltre mt. 3,50**; rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Le finiture, riassumibili nella sola pavimentazione a terra, è analoga ed in continuità con quella dell'adiacente autorimessa di cui la precedente punto "9.5"

Non sono presenti infissi se non per il finestrino di aeraazione del WC realizzato, nel blocco prospiciente al corte, che è di tipo a vasistas con telaio in legno e vetro semplice, smerigliato (vetusto).

Impianti tecnologici:

Non sono presenti impianti se non quello idrico realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, dipendente da quello della villa/dependance da cui ne deriva, per alimentare il WC e la doccia realizzata; il bagno costruito è dotato dei sanitari minimi (W.C., lavabo) e da piatto doccia.

Come per l'adiacente locale autorimessa, anche in questa porzione il coperto presenta analoga infiltrazione da attenzionare.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione della porzione in oggetto:

Nel complesso la porzione qui descritta (tettoia di raccordo tra autorimessa e magazzino), si presentano in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 24 novembre e 01 dicembre 2023, (cfr anche alle tavole sinottiche allegate)

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 interpretati e adeguati, per il caso in specie, attese le incongruità rilevate, secondo una ipotetica, ma verosimile, possibile configurazione, di un aggiornamento catastale, che si ravviserà certamente necessario di tutte le unità immobiliari e degli accessori afferenti diretti e indiretti, e non come categorie catastali: A/3, C/2 e C/3 in atti, più precisamente nel in particolare:

- **Il P.T. della villa**, (censito attualmente come magazzino C2), ma avente caratteristiche abitative, verrà considerato come un'abitazione civile A/2, attesa la ristrutturazione degli anni '90;
- **Il P.1. della villa**, (censito attualmente come abitazione di tipo economico A3), in effetti coerente con le caratteristiche dei luoghi, verrà considerato come tale, considerato lo stato piuttosto vetusto;
- **Il P.T. della dependance**, (censito attualmente come magazzino C2), benché rifinito per scopi vivibili, ma privo dei requisiti igienico sanitari minimi (altezza di mt. 2,60 circa ecc), verrà considerato come accessorio diretto del P.T. in villa e con coefficiente riduttivo del 50%;
- **Il P.1. della dependance**, (attualmente non censito) non verrà considerato nel computo della consistenza, in quanto passibile di demolizione e rimozione, poiché qui ritenuto prudenzialmente come difforme e realizzato in assenza di titoli edilizi autorizzativi legittimanti;
- **Il Laboratorio** di cui al **mapp. ■■■**, (censito attualmente come laboratorio arti e mestieri C3), ad oggi utilizzato a tutti gli effetti come autorimessa e pertanto ridotto convenzionalmente al 60%, poiché anche se autonomamente censito, da considerarsi pertinenza dell'complesso abitativo;
- **Il laboratorio** di cui al **mapp. ■■■**, (censito attualmente come laboratorio arti e mestieri C3), per sua configurazione attuale, ovvero attualmente abbastanza inutile, poiché senza una specifica funzione o utilizzo essendo un locale aperto, senza opere da apportare, appare ad oggi, più come un locale accessorio indiretto del compendio principale e a cui spetta un coefficiente mercantile del 25%;
- **La tettoia di raccordo tra m. ■■■■■■**, (attualmente non censita) non verrà considerata nel computo della consistenza, in quanto passibile di demolizione e rimozione, poiché qui ritenuto prudenzialmente come difforme e realizzato in assenza di titoli edilizi autorizzativi legittimanti;
- **La corte** circostante, rappresentando sostanzialmente area di manovra per l'autorimessa e poco più che un distacco di confine, presupponendo che essa rappresenta una dotazione minima per immobili simili, verrà considerata come compresa nella formulazione del prezzo unitario

N.B.: Inoltre si è inteso suddividere il compendio in due macro cespiti, ovvero quanto da ristrutturare equiparato e/o bisognoso di manutenzione / riparazione, da quanto già ristrutturato, al fine di applicare due distinti valori economici unitari.

Riassumendo:

<u>OGGETTO / CATEG. CAT.</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Magazzino (villa) / C2	T	■	172	x	1,00	172,00
Magazzino (dependance) / C2	T	■	80	x	0,50	40,00
Autorimessa / C3	T	■	55	x	0,60	33,00
Laboratorio / chiostro / C3	T	■	140	x	0,25	35,00
s.e. & o.				mq.	TOT.	280,00

Superficie di immobili ristrutturati ed in discreto stato manutentivo

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento (villa)	1	■	121,58	x	1,00	121,58
Balconi e terrazzi (villa)	1	■	14,5	x	0,30	4,35
s.e. & o.				mq.	TOT.	125,93

Superficie di immobili vetusti e da ristrutturare e in scarso stato manutentivo

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 e reinterpretata, attese le difformità e incongruità catastali derivanti da un mancato aggiornamento nei decenni; applicando quindi, un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni catastali (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, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica (da verificare accuratamente), 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, incrociati o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate, dai comparabili certi, rinvenuti in zona e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale (A/2 / A3).

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudente pari a € **1.200** (milleduecento) e € **700** (settecento) al mq. rispettivamente per la parte "ristrutturata" e per la parte "da ristrutturare", da moltiplicare per le relative superfici commerciali equivalente (al lordo delle murature), precedentemente ricavate. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza della corte e delle influenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili e considerando la necessità comunque di una ristrutturazione radicale del corpo villa e dell'involucro (murature perimetrali da terra a cielo, tetto compreso).

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 €. 424.151,00.

(mqe. 280,00 x €/mq. 1.200 = €. 336.000,00)

(mqe. 125,93 x €/mq. 700 = €. 88.151,00)

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 €.- 63.622,65.

(€. 424.151,00 x 0,15 = €. 63.622,65)

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 €.- 50.000,00.

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, e delle verifiche statiche, ecc, nulla escluso. **€. 310.000,00**

(€. 424.151 – 63.622,65 – 50.000 = €. 310.528,35)

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a **€. 232.500,00.**

(€. 310.000 x 0,75 = €. 232.500,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 09 febbraio 2024

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

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