



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **99/2025**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-01-2026 ore 09:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Marianna COCCA**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Elisabetta FINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO DUE -

Esperto alla stima: Geom. Enzo Poli Cappelli
Codice fiscale: PLC NZE 74D06 D548L
Partita IVA: 01351000383
Studio in: Via Gorizia, 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 333.525 33 86
Email: enzopoli1@hotmail.it
Pec: enzo.policappelli@geopec.it



INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FERRARA, v. BOLOGNA, ■	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 160 MAPP. 1525 sub 18 (A3) e sub 62 (C6)	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VENDITA (IN USO AI D.E.)	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	///	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	n. 2 IPOTECHE GIUDIZIALI	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 1 PIGNORGAMENTO	pag. 07
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	SI (documenti non pervenuti)	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	SI	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. TRASCRIPTIONI	pag. 09
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 09
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.1 TITOLO EDILIZIO	pag. 09
7.2 conformità edilizia	SI	pag. 12
8. URBANISTICA:		pag. 12
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 12
9. DESCRIZIONE:		pag. 13
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 13
9.2 descrizione dell'immobile e delle unità:		pag. 14
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 1525 sub 18):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 14
9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 1525 sub 62):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 15
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 87,60	pag. 16
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€ 1.600 / mq	pag. 16
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€ 140.160	pag. 17
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€ -21.024	pag. 17
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 0.000	pag. 17
12.3 spese per insoluti condominiali:	€ - N.P.	pag. 17
12.4 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€ 119.000	pag. 17
12.5 offerta minima:	€ 89.250	pag. 18



Beni in **FERRARA**
//
Via Bologna, [REDACTED] / via Mulinetto, [REDACTED]

LOTTO 2

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

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

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

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

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni.

Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

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

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

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



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

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

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

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

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

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

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

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

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



del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato (appartamento) in contesto plurifamiliare di grande entità, adibita a civile abitazione, al piano quarto, in posizione d'angolo, ricompreso in un fabbricato condominiale da 67 unità, di vecchia edificazione, con vano autorimessa pertinenziale al piano seminterrato e utilità comuni.

Il tutto è sito in **Ferrara, via Bologna, ■ angolo via Mulinetto, ■**, di proprietà del Debitore Esecutato sig. ■ 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 **Foglio 160 con:**

- il **mappale 1525 sub 18** – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 78, rendita cat. €. 604,25, via Bologna, ■ – scala D, piano 4; individuata con scheda n. 0823790, di prot. n. 8988/68 del 18.09.1968 (l'appartamento);

- il **mappale 1525 sub 62** – cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 16, sup. cat. tot. mq. 17, rendita cat. €. 72,72, via del Mulinetto, ■ piano s1; individuata con scheda n. 0821199, di prot. n. 8314/68 del 18.09.1968 (l'autorimessa);

Si dà atto che il mappale 1525, quale area di sedime del fabbricato, risulta altresì censito al VCT di Ferrara, come ente urbano, di mq. 740;

PARTI COMUNI:

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



INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato in ditta catastale **per l'intero** a [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, ma che trattasi di bene personale attesa la provenienza per successione paterna.

CONFINI:

L'abitazione (m. 1525 sub 18), confina: a Nord con spazio aereo su corte comune prospiciente via Mulinetto, a Est con spazio aereo su corte comune prospiciente via Bologna, a Sud con spazio aereo su lastrico condominiale di cui al mapp, 1527 e a Ovest con vano scala comune e altra u.i.u di terzi; ovvero salvo altri.

L'autorimessa (m. 1525 sub 62), confina: a Nord e Sud con altre u.i.u autorimesse di terzi estranei alla presente procedura, a Ovest con corsello comune di disimpegno, e a Est con via Bologna; ovvero salvo altri.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano debitamente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, non si rilevano particolari difformità da segnalare, rispetto alla schede planimetriche ultime in atti dell'abitazione di cui al sub 18 e autorimessa sub 62, se non lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari di tramezzi divisorii.

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

Note:

-Pertanto, fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, l'effettivo successivo eventuale aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, resterà a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto comunque conto, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliari in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare, oltre che le relative parti e pertinenze comuni, in cui è ricompresa e della verifica dei confini.

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

- In merito all'**autorimessa** sub 62, è da precisare che per lo stesso, **non è stato possibile accedervi** fisicamente per irreperibilità delle chiavi, verosimilmente ad oggi smarrite.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'unità immobiliare è inserita in discreto complesso condominiale di media grandezza, con destinazione residenziale mista, ovvero negozi commerciali, uffici e appartamenti per civile abitazione. Il tutto è



posto in zona centrale del Comune di Ferrara, a pochi passi da Piazza del Travaglio, in contesto edificato alla fine '60.

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

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 17 ottobre 2025, era presente l'inquilino affittuario Conduttore, che consegnando le chiavi dell'abitazione al sottoscritto, ha permesso l'accesso all'abitazione e ai relativi accessori pertinenziali (autorimessa), per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta quindi attualmente disabitata, essendo terminato il contratto di locazione che era in corso tra lo stesso inquilino e il proprietario Debitore Esecutato, infatti risulta non arredato, se non qualche mobile di cucina e comunque nella piena disponibilità della presente procedura.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 01.09.2025, infatti sebbene non rintracciato il contratto di locazione in parola, poiché in capo alla defunta, allora usufruttuaria Locatrice, (ma non debitrice esecutata), tale per cui non è stato possibile estrarre copia ed estremi di registrazione del contratto dall'Agenzia delle Entrate; la Conduttrice uscente ne ha fornito copia da cui desunti gli elementi della durata (scadenza contratto al 14.11.2025).

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 11.08.2025, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **11.08.2025** in capo al proprietario (esecutato) 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 GIUDIZIALE attiva** per atto giudiziario,

a favore di [REDACTED] in Portomaggiore (cf. [REDACTED])

contro [REDACTED] per l'intero di nuda proprietà,

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 11.03.2025 di rep. 1964, **iscritta** a Ferrara in data 19.03.2025 ai reg. gen. 4754 e reg. **part. 795** fra altri beni (di cui ai lotti 1-3-4 della presente procedura) per l'intero di nuda proprietà su abitazione e autorimessa di cui al fg. 160, mapp. 1525 sub 18 – sub 62 (A2+C6) del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: [REDACTED]

importo capitale: [REDACTED]



- **Ipoteca GIUDIZIALE** attiva per atto giudiziario,

a favore di [REDACTED],

contro [REDACTED] per l'intero di nuda proprietà,

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 16.10.2024 di rep. 3664, **iscritta** a Ferrara in data 29.05.2025 ai reg. gen. 10207 e reg. **part. 1643** fra altri beni (di cui ai lotti 1-3-4 della presente procedura) per l'intero di nuda proprietà su abitazione e autorimessa di cui al fg. 160, mapp. 1525 sub 18 – sub 62 (A2+C6) del Comune di Ferrara.

importo ipoteca [REDACTED]

importo capitale: [REDACTED]

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED],

contro [REDACTED] per l'intero di nuda proprietà,

derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 11.06.2025 di rep. 1829, trascritto a Ferrara in data 26.06.2025 ai reg. gen. 12232 e **part. 9172**, fra altri beni (di cui ai lotti 1-3-4 della presente procedura) per l'intero di nuda proprietà su abitazione e autorimessa di cui al fg. 160, mapp. 1525 sub 18 – sub 62 (A2+C6) del Comune di Ferrara.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

L'appartamento è ricompreso in complesso condominiale composto da 3 corpi di fabbrica, di complessivi 67 unità immobiliari destinazione varia (appartamenti, uffici, negozi e autorimesse), dislocati su 4 distinte scale. Il condominio in parola, è regolarmente gestito ed amministrato da un amministratore professionista pro-tempore in carica, che ne detiene la rappresentanza. Il sottoscritto ha inviato una mail di richiesta informazioni e sullo stato patrimoniale del Condominio, chiedendo altresì un estratto conto della posizione dell'unità in oggetto in data 09.09.2025, sollecitata con ulteriore mail in data 15.10.2025 a cui è seguita una telefonata dell'Amministratore, che garantiva una risposta, in pochi giorni, ma formulata in concerto con il legale del Condominio, in considerazione del travagliato passaggio di consegne dall'Amministrazione precedente, avvenuto qualche mese fa; in data 10.11.2025, nulla ricevendo, si è provveduto a sollecitare ulteriormente, ma alla data di perizia ancora nessuna informazione è pervenuta.

Tuttavia la proprietà si è prestata a fornire documentazione ultima, da cui si è potuto evincere che:

Il complesso condominiale è **denominato: "Condominio VIA BOLOGNA [REDACTED]"**, cod. fis. 93063250380;

Esercizio finanziario: dal 01.10 al 30.09 di ciascun anno;

Bilancio consuntivo spesa globale (gestione ordinaria) al 30.05.2025: €. 58.285 circa;

millesimi generali di proprietà in oggetto (app + autorim.): mill. 10,986;

regolamento di condominio: non presente / non pervenuto;

unità immobiliari totali: n. 67;

teste condomini totali: n. 69;

Si precisa che l'unica documentazione fornita riguarda in sostanza: le problematiche inerenti la sostituzione dei contabilizzatori di calore per il riscaldamento centralizzato, dei contabilizzatori per il consumo di acqua calda sanitaria (preventivi e varie soluzioni tra acquisto e noleggio degli apparecchi stessi ecc), nonché delle contestazioni dei vizi e opere incomplete, alla ditta appaltatrice e sub-appaltatrice per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, di efficientamento energetico e adeguamento sismico, intrapresi con i bonus 110% e 50%, nonché della sostituzione dell'Amministratore in corso d'anno.



Dalla lettura del verbale d'assemblea straordinaria ultimo del 22.10.2025, si palesa che si adotteranno a noleggio con contratto decennale i nuovi contabilizzatori del calore, mentre in acquisto i nuovi contabilizzatori dei consumi di acqua calda sanitaria;

che verrà realizzato manto impermeabilizzante sul piazzale / parcheggio prospiciente la via Bologna, al fine di evitare provvisoriamente infiltrazioni al piano seminterrato delle autorimesse;

che dovrà essere promossa vertenza giudiziaria nei confronti dell'impresa che ha eseguito i lavori di cui sopra.

Atteso lo stato dei fatti, con gli elementi a disposizione, non è possibile esprimere alcun giudizio o valutare eventuali situazioni di morosità della proprietà in oggetto (sia per spese ordinaria gestione, sia per spese di straordinaria manutenzione), **verso il Condominio che pertanto rimarrà a carico dell'Aggiudicatario.**

In considerazione di ciò, pertanto, si precisa che, si terrà conto nella formulazione del prezzo finale a base d'asta di quanto qui non determinabile come debito condominiale e di qualunque altro onere e obbligazione verso il condominio, per assenza di maggiori e più precise informazioni anche in merito per esempio ai lavori di manutenzione straordinaria effettuati in ambito del 110%, eventuali vertenze giudiziarie o eventuali delibere di manutenzioni ordinarie e straordinarie che come detto ricadranno, nulla escluso, sull'aggiudicatario ecc.

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà, pari a 10,986 millesimi, degli enti, utilità accessioni e pertinenze comuni dell'edificio ex art. 1117 e seguenti del Codice Civile e tutto quant'altro richiamato negli atti di provenienza, come vano scala, ascensore, lastrico solare, locali lavanderia di CT ecc.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

Dal contratto di locazione si desume la presenza dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui ai seguenti estremi: rilasciato il 29.04.2016 al n. 02051-037934-2016 con **scadenza al 29.04.2026**, ma senza l'effettiva copia, che sarà pertanto da richiedere al Catasto Energetico, salvo nuova elaborazione attesa l'imminente scadenza.

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:

- Situazione contabile e spese Condominiali sconosciute in quanto non comunicate dall'Amministratore;
- Situazione Condominiale un po' travagliata, con recentissima sostituzione dell'Amministratore in corso d'anno (maggio 2025), ancora da assestare per i numerosi e corposi incombenzi da evadere (lavori, contenzioso lavori, contabilizzatori calore ecc);
- Accesso all'unità autorimessa, a causa smarrimento delle chiavi;
- Non è possibile escludere eventuali rimborsi di oneri per sgravi fiscali / bonus, goduti dall'unità immobiliare, per i recenti lavori di generale efficientamento, a causa di emergenti difformità non rilevate / rilevabili e/o dichiarazioni non veritiere o quant'altro portasse ad una dovuta restituzione, anche futura;
- Non è possibile escludere l'eventuale necessità anche futura, di integrazione delle spese di manutenzione per gli efficientamenti a causa di decadimento da sgravi fiscali / bonus;



Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombente derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato con i relativi accessori e le relative pertinenze comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

██████████ coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, ma trattasi di bene personale attesa la provenienza per successione paterna.

6.1 cronistoria :

Dal **14.06.2025** ad **OGGI** per l'intera piena proprietà a ██████████, a lui pervenuto in forza di **riunione di usufrutto** in morte della madre ██████████, deceduta il 14.06.2025;

Dal **19.02.2014** al **14.06.2025** per il solo usufrutto uxorio a ██████████
██████████ a loro pervenuto in forza di **successione testamentaria**, in morte di ██████████, giusta denuncia di successione registrata a Ferrara il 30.07.2014 al n. 2093/9990/14, ed ivi **trascritta** il 26.09.2014 ai reg. gen. 12933 e reg. **part. 9399**, in forza di testamento olografo ad atto di pubblicazione **accettazione espressa di eredità**, del Notaio Leoni dr. Francesco del 16.07.2014, di rep. 559, racc. 411, registrato a Ferrara il 22.07.2014 al n. 4072 sr. 1T, **trascritta** il 23.07.2014 ai reg. gen. 10371 e reg. **part. 7603**;

Dal **27.07.2005** al **19.02.2014** per intera proprietà a ██████████ a lui pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Bertusi Nanni dr.ssa Patrizia del 27.07.2005, di rep. 28333, racc. 6360, registrato a Ferrara il 02.08.2005 al n.5440, ed ivi **trascritto** il 02.08.2005 ai reg. gen. 9877 e reg. **part. 18057**, da potere di S.C.I.P. società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.;

Dal **21.11.2002** al **27.07.2005** per intera proprietà a S.C.I.P. società cartolarizzazione immobili pubblici s.r. a lei pervenuto in forza di **decreto di trasferimento** del Ministero dell'Economia e delle Finanze, atto amministrativo del 21.11.2002, di rep. 219, e **trascritto** a Ferrara il 26.07.2005 ai reg. gen. 17124 e reg. **part. 9429**, da potere di I.N.P.D.A.P. per l'intero;

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

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

nulla da osservare, se non che il decreto di trasferimento del 21.11.2002 è stato trascritto il 27.07.2005.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L' immobile di che trattasi risulta edificato nel 1968 circa, come primo impianto, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; l'accesso atti al Comune di Ferrara, presso l'archivio tecnico per il periodo dal 1978 a oggi e storico per il periodo antecedente il 1978, a



seguito di istanza di PG 167412/25 del 11.09.2025 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Parere preventivo a progetto planivolumetrico di PG 28415/63 – PT 14479, rilasciato il 16.09.1963 a Pazzi, Carli e Chiarini, su istanza degli stessi del 13.08.1963;

B: Richiesta di Permesso di Costruire di PG 12789/64 – PT 6254/64, presentata da Pazzi, Carli e Chiarini, su istanza degli stessi del 10.04.1964 (rimasto sospeso: con esito favorevole, ma con nuovo studio progettuale per i prospetti), al fine di poter costruire un complesso per appartamenti, uffici e negozi da erigere in via Bologna angolo via Mulinetto;

C: Licenza di Costruire rilasciata il 12.05.1966 e istanza di PG 12992/66 – PT 5793/66 del 14.04.1966, da soc. “Immobiliare Ferrarese” srl, intesa a ottenere il **cambio di intestazione** del titolo edilizio richiesto con il precedente PG 12789/64 – PT 6254/64, a loro favore; per ottenere il permesso per la costruzione di un complesso di fabbricati ad uso civile abitazione, negozi, magazzini e garages, da erigere su terreno di loro proprietà in Ferrara, via Bologna angolo via Mulinetto;

D: Richiesta di variante di PG 30633/67 – PT 13581/67, presentata da da soc. “Immobiliare Ferrarese” srl, su istanza della stessa del 19.09.1967, al fine di poter costruire una **cabina elettrica per ENEL** (nel complesso per appartamenti, uffici e negozi da erigere in via Bologna angolo via Mulinetto);

E: Permesso di Costruire rilasciato il 11.12.1967 di PG 39414/67 - PT 16707/67 a soc. “Immobiliare Ferrarese” srl, su istanze della stessa del 19.09.1967 e 11.11.1967, intesa a ottenere il permesso di **VARIANTE** per la costruzione di una cabina elettrica e a **SANATORIA** per l’aggiornamento dei prospetti dei fabbricati ad uso civile abitazione, negozi, magazzini e garages in Ferrara via Bologna angolo via Mulinetto, di cui alla licenza di PG 12992/5793 del 12.05.1966 e come da progetti approvati in data 20.10.1967 e 07.12.1967;

F: Permesso di Costruire rilasciato il 07.03.1968 di PG 5838/68 - PT 2916/68 a soc. “Immobiliare Ferrarese” srl, su istanza della stessa del 19.02.1968, intesa a ottenere il permesso di **VARIANTE** (al coperto) per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, negozi, magazzini e garages in Ferrara via Bologna angolo via Mulinetto, di cui alla licenza di PG 12992/5793 del 12.05.1966 e successivo permesso di PG 39414/67 – PT 16707/67 e come da progetti approvati in data 07.03.1968;

G: Permesso di Costruire rilasciato il 19.11.1968 di PG 35881/68 - PT 15216/68 a soc. “Immobiliare Ferrarese” srl, su istanza della stessa del 18.10.1968, intesa a ottenere il permesso di **VARIANTE** al progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, di cui a...(omissis...erroneamente indicati nel documento, altri riferimenti di PG e PT) e come da progetti approvati in data 05.11.1968;

H: Certificato di Abitabilità rilasciato il 27.08.1968 di PG 7936 – n. 1167, visto il riferimento dell’Ufficiale Sanitario del 20.04.1968, a soc. “Immobiliare Ferrarese” srl, diretta a ottenere la dichiarazione di abitabilità del fabbricato ad uso civile abitazione, con negozi, magazzini e garages, costruito in Ferrara, via Bologna angolo via Mulinetto di cui a permesso di costruire di PG 12992 – PT 5793 rilasciato il 12.05.1966 e successivi permessi di PG 39414 – PT 16707 del 11.12.1967 a sanatoria per la variante ai prospetti e costruzione cabina elettrica e di PG 5838 – PT 2619 del 07.03.1968 per ulteriore variante apportata al coperto;



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

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) se non alcune pratiche edilizie unitarie, ovvero relative allo stabile condominiale:

I: Richiesta di parere preventivo rilasciato il 28.02.2022 di PG 30690 all'Amministratore pro-tempore allora in carica, su istanza dello stesso del 03.02.2022 di PG 14155/22 e PR 485/22, intesa a ottenere il parere preventivo (FAVOREVOLE) per i lavori di Riqualificazione Edilizia (RE) con efficientamento energetico e miglioramento sismico, con modifiche prospettiche, in via Bologna, 68,80,88;

L: Deposito Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA-S" (asseverata Superbonus) del 25.11.2022 di PG 173260 – PR 5063 unitamente a progetto esecutivo sismica con **PR 225/2023** per intervento locale per mitigazione vulnerabilità sismica, **dall'Amministratore** pro-tempore allora in carica, per gli interventi di efficientamento energetico: facciata ventilata, posa isolamenti, sostituzione serramenti, in via Bologna, 68,80,88;

M: Deposito Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA-S" (asseverata Superbonus) del 05.04.2023 di PG 58279 – PR 1328 dall'Amministratore pro-tempore allora in carica, per gli interventi di efficientamento energetico: facciata ventilata, posa isolamenti, sostituzione serramenti e interventi di riduzione della vulnerabilità sismica, in via Bologna, 68,80,88;

N: Deposito Comunicazione Inizio Lavori Asseverata "CILA-S" (asseverata Superbonus) del 13.12.2023 di PG 201340 – PR 7742 dall'Amministratore pro-tempore allora in carica, per gli interventi di efficientamento energetico: facciata ventilata, posa isolamenti, sostituzione serramenti e interventi di riduzione della vulnerabilità sismica, in via Bologna, 68,80,88;

7.2 conformità edilizia:

Le suddette pratiche edilizie, dai ai punti da "A" a "H", risultano concluse nel loro iter istruttorio.

Come già anticipato, presso l'archivio Comunale, non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità. Infatti l'immobile per finiture e configurazione risulta coerente con il periodo di costruzione, salvo lievi ammodernamenti alle finiture interne come bagno, cucina e infissi esterni (rientranti nei lavori di efficientamento di cui a superbonus 110%) e a tutta l'estetica del contesto condominiale in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto, dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Ferrara, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegate alla concessione di variante del 1967, non si riscontrano particolari difformità edilizie, eccetto differenze foronometriche prospettiche di finestre e porte finestre e/o spessori murari dettate da esigenze esecutive durante la realizzazione dell'opera. Vedasi certificato di abitabilità del 1968.

Le pratiche in ordine ai punti "I-L-M-N", invece a carattere unitario riguardanti tutto il condominio, risultano ancora aperte ed in attesa di ultimazione, anche per via delle intraprese contestazioni e



denuncia di vizi da parte del Condominio, all'impresa Appaltatrice, per le opere eseguite e da definire quelle ancora da ultimare, come già accennato al precedente punto "5", **ma per le quali non si è del tutto a conoscenza.**

Allo stato attuale pertanto SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/condominio o parti di esso, in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie unitarie / condominiali, saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle unità coinvolte e delle relative utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, che verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

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 e S.M.I. di riferimento, potranno essere sanate successivamente, o mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17/17/bis della Legge Regionale n. 23/2004 e S.M.I. o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere così la piena conformità edilizia.

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

Note:

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente dopo l'emissione del Decreto di Trasferimento.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali si rileva che l'immobile di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

8.1 inquadramento urbanistico:

L'immobile in cui è ricompresa la u.i. in oggetto, ricade nelle seguenti zone:

nel PUG Adottato:

- Territorio Urbanizzato - LR 24/2017 art. 32 c.2;
- Dossi di valore storico documentale - vincolo n. 10;
- Corridoio ecologico primario della Rete ecologica provinciale – vincolo n. 15;
- Aree urbane già consolidate alla data del 06/09/85 perciò escluse dalla autorizzazione paesaggistica; escluse dal vincolo n. 27;
- Zona aree riconosciute patrimonio Unesco – vincolo n. 32;
- Aree del centro storico aventi un medio potenziale archeologico – vincolo n. 47;
- Zone di rispetto arginature – vincolo n. 56;
- Dossi di rilevanza geognostica – Paleoalvei – vincolo n. 57;



- Aree escluse da collocazione impianti TV radio – vincolo n. 66;
- Zona di rispetto aeroportuale – vincolo n. 69;
- Altre aree allagabili da Reticolo secondario di Pianura - vincolo n. 81;
- Aree suscettibili di amplificazioni locali – vincolo n. 87;
- I grandi canali - Diretrici di fruizione pubblica e rinaturazione - art.10.7 Disciplina;
- Infrastrutture verdi-Potenziamento connessioni verdi tra Parco delle Mura e spazi aperti - art. 10.7 Disciplina;
- I Luoghi dell'Abitare da rigenerare - Ambiti di critica' sociale; art.11.7 Disciplina;
- Zona sud - via Bologna, Villaggio Satellite, Fiera - art. 14 Disciplina;
- Tessuti urbani consolidati ad alta densità - art. 22 Disciplina;

nel PSC:

- zona ambito PRG : B3.3;
- Sistema insediativo dell'abitare sottosistema insediamenti contemp. - Art. 12.2 NTA PSC;
- Ambiti urbani consolidati art. 14.2 nta PSC;
- Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- Aree del centro storico e medio potenziale archeologico;

Nel RUE:

- Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE;
- aree del centro storico a medio potenziale archeologico - Art.107-2.4.5 – RUE;
- Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE;
- Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 RUE;
- Altezze: 8 piani – nta art. 101-1.2;
- Aree ad alta densità - nta art. 102-1.3;
- Usi: centralità urbana - nta art. 105-1.3 RUE;
- **Classe monetizzazione: 3** ; Art.88 NTA RUE;

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Ferrara, che peraltro proprio da poche settimane si è dotata di nuovi strumenti urbanistici;

Note:

Non è possibile esprimere giudizio in tale merito in quanto, trattandosi di complesso edificato in data ante 1968 e non è possibile conoscere e rapportarsi con gli strumenti urbanistici dell'epoca.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in contesto condominiale da 67 unità immobiliari, a destinazione mista; appartamenti per civile abitazione (in maggior parte), diversi appartamenti ad uso uffici privati/studi professionali, una serie di negozi e attività commerciali su tutto il piano terra ed autorimesse al piano interrato; il tutto è dislocato su 2 palazzine, articolate in 2 scale ciascuno ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto (attico), oltre al piano interrato adibito ad autorimesse, e dove sono presenti altresì vani comuni diversi e locali tecnici di servizio; il tutto è edificato nel 1967 circa, dotato di area cortiliva retrostante e area privata ad uso pubblico antistante (la via Bologna); Il tutto è posto a Ferrara nel quartiere di via Bologna (zona semicentrale) e poco distante dall'accesso al centro storico di porta Paola, che annuncia la piazza del Travaglio, quindi urbanizzata e ben servita con ogni infrastruttura della città e ben connessa con ogni mezzo di collegamento anche con i mezzi pubblici.



9.2 descrizione dell'immobile e dell'unità:

Si precisa che data la vastità del complesso, non è stato possibile ispezionare e visitare tutte le parti del Condominio, pertanto ci si limiterà a descrivere la sola scala "B" del civico n. ■■■ di via Bologna, in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto.

La scala della palazzina che ricomprende l'unità in oggetto da 16 alloggi; ha accesso pedonale da anditi e gallerie interne, private, ma di pubblico passaggio, attesa la presenza dei locali commerciali, esse sono prospicienti la via Bologna. La scala comune condominiale articola i 7 piani (compreso piano interrato delle autorimesse) è dotata di impianto ascensore. Il piano interrato delle autorimesse ha accesso carrabile dalla laterale via Mulinetto (civ. ■■■) per mezzo di rampa discendente.

L'intera palazzina è edificata, con struttura portante a travi e pilastri in c.a. e murature di tamponamento in mattoni. Come anticipato l'intero complesso è stato oggetto di efficientamento energetico e adeguamento sismico e il progetto ha previsto l'applicazione sulle facciate di moderni pannelli in resina per realizzare pareti ventilate, e tinteggiati a idropittura all'interno; solai in laterocemento piano per solai di partizione orizzontale e anche per il lastrico solare di copertura.

La corte comune retrostante è lasciata a verde/giardino e risulta recintata e fisicamente delimitate sul posto in tutti i confini;

Compete all'unità immobiliare la comproprietà sugli enti e utilità comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. ed in particolare alle dotazioni condominiali come, vano scala e androne d'ingresso ecc.

Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore.

Il complesso, come detto risale alla fine anni '60 e la maggior parte delle finiture interne risalgono a tale data, pertanto con accorgimenti e metodologie costruttive da riferire all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata in sede di sopralluogo del 17 ottobre 2025, non si ravvisa la necessita di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria anche in considerazione delle recenti opere comuni di efficientamento, non ancora del tutto ultimate.

L'edificio condominiale, nel complesso risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, attesi i lavori di ristrutturazione del Superbonus 110%, appena affrontati che lo hanno non solo modernizzato, ma reso anche più confortevole e probabilmente economicamente più sostenibile.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 1525 sub 18):

La u.i in oggetto di cui all'interno n. 12, è posta al piano quarto, con esposizione libera a Nord, Est e Sud, ovvero con prospicienza sia verso la pubblica via Bologna (est) che verso la via Mulinetto (nord) lato fiume Po di Volano, il tutto componente il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; non sono presenti altri manufatti o accessori a servizio dell'unità abitativa se non, come detto, un vano autorimessa esclusivo, al piano interrato.

L'appartamento in parola si compone da: ingresso / disimpegno, cucina (abitabile), pranzo / soggiorno; zona notte con disimpegno, n. 1 bagno (finestrato), 2 camere da letto.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 17 ottobre 2025

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a mq. 64 e > di mt. 2,90.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e/o risalenti all'epoca di costruzione del 1968 circa, tranne ammodernamenti avvenuti negli ultimi anni.



In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in PVC bianco, con vetrocamera tipo termophan, corredate da avvolgibili in PVC (di recente posa poiché rientranti nelle opere del Superbonus 110% del 2022).

Le porte interne, ad anta battente, sono ovunque in legno tamburato, di forma e tipo regolare e standard smaltate di color bianco, con ferramenta di uso comune (le porte sono vetuste originarie, ma svecchiate con lo smalto effetto laccatura).

La porta d'ingresso principale (unica) ad ante battente in legno, cieca di tipo blindato (risalente a 10/15 anni or sono).

Le pavimentazioni sono ovunque in essenza marmorea, di tipo vario taglio e colore differente per vari ambienti della zona giorno, per le camere sono presenti quadrotti di parquet (tutto anni '70); il bagno e la cucina sono pavimentati e rivestiti in ceramica in stile moderno (risalente a una decina di anni or sono), fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici nel particolare sono:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato verosimilmente a geotermia, con contabilizzatori di consumo (a noleggio decennale), elementi radianti in piastre di ghisa, posti in nicchia, in ogni ambiente abitativo, raccordati da tubazione distributiva ad anello; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla medesima caldaia comune centralizzata dotata di contabilizzatori di consumo la cui installazione / acquisto è in fase di definizione proprio nel momento dell'attuale perizia. Tuttavia si rileva altresì la presenza di uno scaldacqua elettrico ad accumulo da 60lt nel bagno.

L'impianto del GAS è autonomo, parte in eterno e parte sottotraccia con proprio autonomo misuratore di consumo;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata con rete condominiale all'acquedotto pubblico, con misuratore di consumo per la ripartizione della spesa; il bagno (finestrato) è dotato di tutti i sanitari di tipo sospeso e moderno (recente) corredato da piatto doccia in ceramica murato e attacco lavatrice.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti, per la disattivazione delle utenze. I pochi impianti privati e autonomi (elettrico e gas per cottura cibi) descritti finora, sebbene apparentemente di recente adeguamento o rifacimento e non avendo reperito i relativi 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..

Si raccomanda preventivamente, pertanto, un collaudo di verifica e messa a punto degli impianti (autonomi) stessi da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

9.4 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 1525 sub 10):

Si precisa che non è stato possibile accedere all'autorimessa, per via dello smarrimento delle chiavi, e non si è ritenuto necessario dover accedere forzosamente, con aumento dei costi a carico della procedura, per la sua valutazione, che è stata effettuata dall'esterno e sogguardando da una presa d'areazione.

L'autorimessa, è collocata al piano interrato del medesimo copro di fabbrica dell'appartamento, essa risulta altresì collegata con l'interno del Condominio; mentre l'accesso carrabile risulta prospiciente un corsello di disimpegno e area di manovra anche per tutte le altre autorimesse, che annuncia la



rampa di accesso dalla laterale via Mulinetto (civ. **I**) per mezzo di cancello automatizzato

L'autorimessa è composta da un unico vano di media superficie, ovvero capace di parchare massimo 1 auto medio/piccola; accessibile per mezzo di portone carrabile a due battenti in metallo (vetusto) della larghezza di circa mt. 2,00, è presente una finestra per l'aero – illuminazione naturale, prospiciente il parcheggio su via Bologna a mezzo di apertura a bocca di lupo sul suolo stesso del piazzale.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione desunta in sede di sopralluogo del 17 ottobre 2025.

La superficie calpestabile utile interna desunta è pari a **mq. 15**, l'altezza massima è > di **mt. 2,70**, circa salvo errori e omissioni.

Finiture:

Le finiture sono piuttosto modeste ed economiche con pareti e solai intonacati e tinteggiati a calce, infisso (unica finestra) con telaio in legno e vetro semplice, molto e vetusta, pavimentazione in battuto di cemento liscio e rullato (originaria del 1968).

Impianti tecnologici:

L'unico impianto presente è quello elettrico, dipendente da quello dell'abitazione principale a cui è collegato.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione delle unità in oggetto:

Nel complesso le unità immobiliari (appartamento + autorimessa), si presentano in **DISCRETE** condizioni di conservazione e manutenzione.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/2 e C/6 quest'ultimo ridotto convenzionalmente al 60%, poiché anche se autonomamente censito, da considerarsi autorimessa pertinenziale dell'abitazione:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento	4	1525 / 18	78,00	x	1,00	78,00
Autorimessa	S1	1525 / 10	16,00	x	0,60	9,60
s.e. & o.				mq.	TOT.	87,60

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda delle unità immobiliari, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza,



valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltretutto conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudentiale pari a **€. 1.600** (milleseicento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione e autorimessa (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle parti comuni del condominio di cui fa parte, nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili e/o sconosciuti come eventuali pendenze condominiali.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale "comparabilia.it".

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 140.160,00**.
(mqe. 87,60 x €/mq. 1.600 = € 140.160,00)

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 **€.- 21.024,00**.
(€ 140.160,00 x 0,15 = € 21.024,00)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici, a corpo pari a **€.- 0.000,00**.

12.3 spese per insoluti condominiali:

Rimborso spese condominiali insolute, ovvero debito verso il condominio dell'unità immobiliare, comprendente anche le gestioni precedenti pari a **€.- N.D..**

12.4 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso.
€. 140.160,00 – 21.024,00 = € 119.136,00 **€. 119.000,00.**

Rapporto di stima – Esecuzione Immobiliare RG. 99 /2025 LOTTO 2 - pag. 17



12.5 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 89.250,00.

(€. 119.000 x 0,75 = €. 89.250,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 15 dicembre 2025

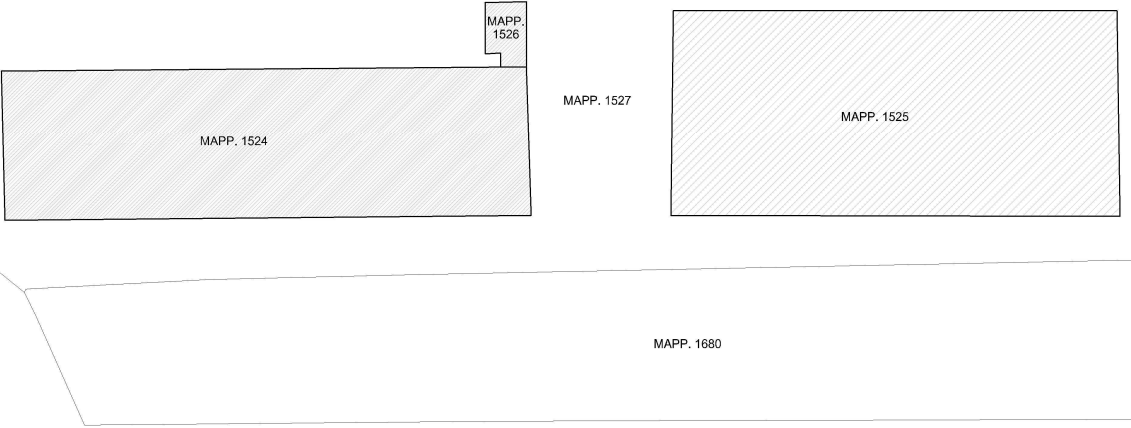
L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

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



SCHEMA PLANIMETRICO DIMOSTRATIVO
DISTRIBUZIONE SUBALTERNI



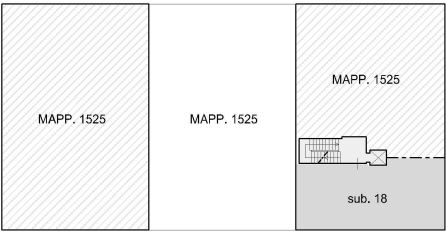
PIANO TERRA

VIA BOLOGNA

VIA MUJETTO

LEGENDA:

- | | |
|--|--|
|  CIVILE ABITAZIONE
Pg.160 Mapp.1525 sub.18 |  SPAZI COMUNI B.C.N.C.
ZONA NON ISPEZIONATA/VERIFICATA |
|  AUTORMESSA
Pg.160 Mapp.1525 sub.62 | |



PIANO QUARTO

SCHEMA PLANIMETRICO DIMOSTRATIVO
DISTRIBUZIONE SUBALTERNI

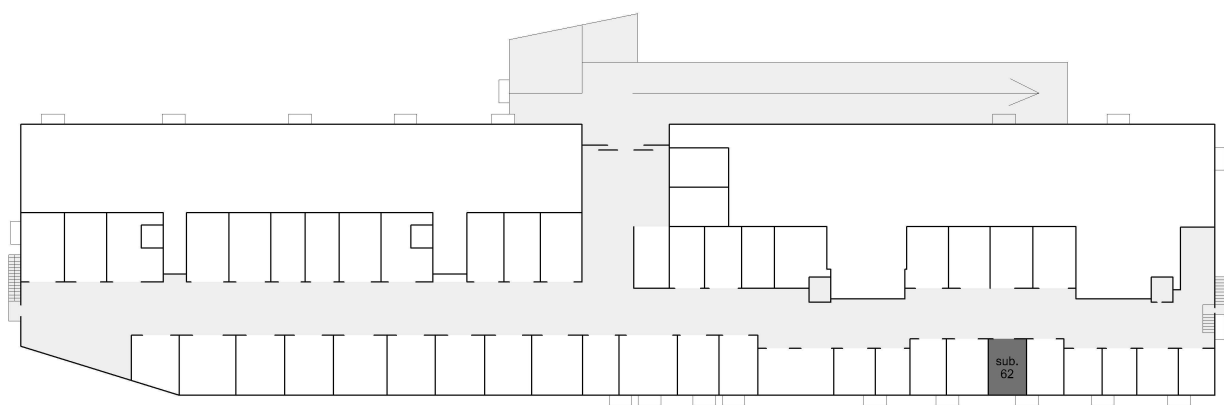
LEGENDA:

ZONA NON ISPEZIONATA/VERIFICATA

CIVILE ABITAZIONE
Fig.160 Mapp.1525 sub.18

SPAZI COMUNI B.C.N.C.
ZONA NON ISPEZIONATA/VERIFICATA

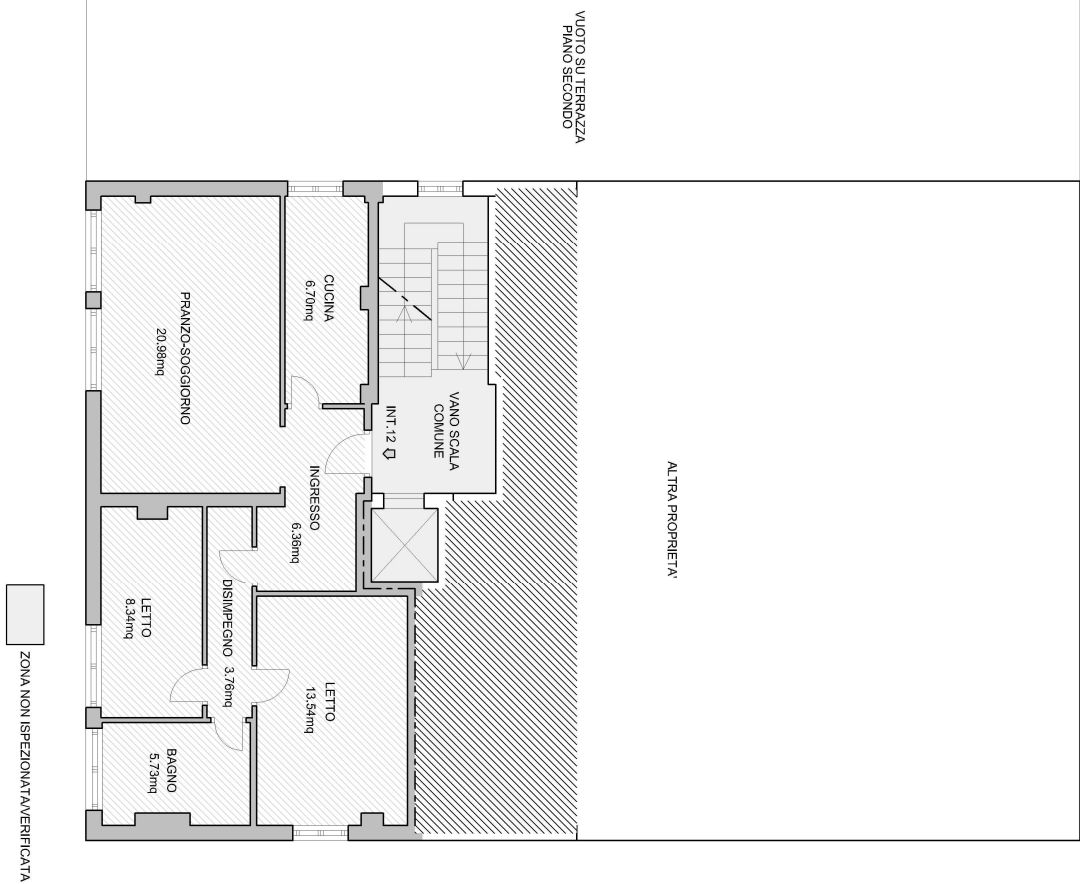
AUTORMESSA
Fig.160 Mapp.1525 sub.62
(al momento non ispezionata per inaccessibilità temporanea)



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

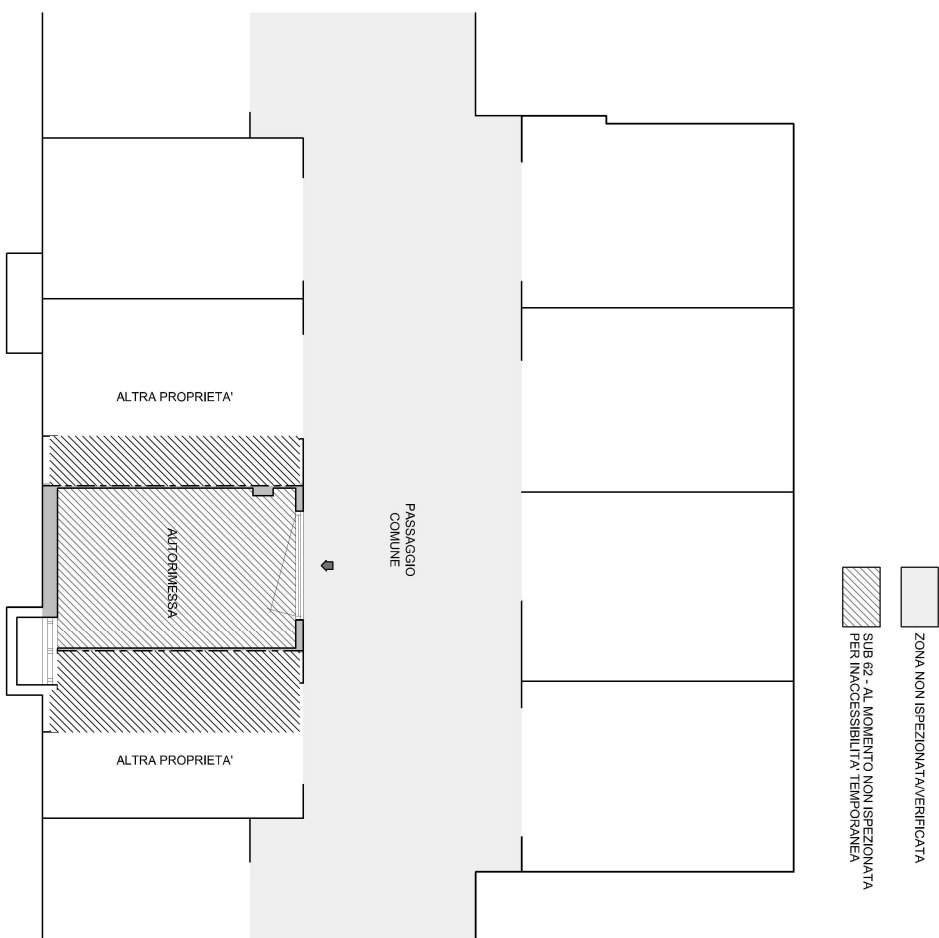


SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
RILEVATO IL 17/10/2025
Scala 1:100



PIANO QUARTO
H.=2.90m

SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI
RILEVATO IL 17/10/2025
Scala 1:100



COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI
RILEVATO IL 17/10/2025
Scala 1:100

