



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Promossa da [REDACTED]

PEC della procedura [REDACTED]

Sentenza n° 47 del 22.10.2024

Giudice Delegato : **Dr.ssa ANNA GHEDINI**

Liquidatore: Dr.ssa Elisabetta FINI

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE <u>LOTTO 1: "ABITAZIONE"</u></p>

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

INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	COPPARO (FE) via GORIZIA, 2	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	Fg 85 MAPP. 442 sub 8-14-12-16	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VEDNITA (IN USO ALLA PROPREITA')	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	SERVITU' DI DISTANZA	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	IPOTECA VOLONTARIA	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	SENTENZA APERTURA LIQ. CONTR.	pag. 06
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	PRESENTE – classe "G"	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 07
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 09
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N. 10 TITOLO EDILIZI	pag. 09
7.2 conformità edilizia	SI CON RISERVA	pag. 10
8. URBANISTICA:		pag. 11
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 11
9. DESCRIZIONE:		pag. 12
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 12
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 12
9.3 descrizione abitazione pignorata autori., tettoia (map. 2781 sub 8-14-12):	SCARSE CONDIZIONI	pag. 13
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 113,89	pag. 15
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€. 400/ mq.	pag. 15
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 45.556	pag. 16
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. – 6.833,40	pag. 16
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	RICOMPRESI IN PREZZO BASE ASTA	pag. 16
12.3 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€. 38.000	Pag. 16
12.4 offerta minima:	€. 28.500	pag. 16

Beni in **COPPARO**
Località/Frazione //
Via Gorizia, 2

LOTTO 1 – “ABITAZIONE”

PREMESSA E LIMITI DELL’INCARICO:

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 oggetto di procedura, 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 rilevamenti 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) 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 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 di sole due unità immobiliari, di modesta entità, adibita a civile abitazione, al piano primo e ultimo, ricompreso in un fabbricato di tipo "monofamiliare" di vecchia edificazione e suddiviso poi, orizzontalmente: con locale commerciale al p.t. (attualmente come pizzeria) e appartamento, oggetto di vendita, al p.1. con corte e autorimessa esclusivi al p.t..

Il tutto è sito in **Copparo, via Gorizia, 2**, di proprietà del sig. [REDACTED] nato a Copparo, il 22.05.1974 [REDACTED] **per la piena proprietà da liquidare, 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 COPPARO (C980),

➔ al **Foglio 85 con:**

- **il mappale 442 sub 8** – cat. **A/3**, classe 3, consistenza vani 5,5, sup. cat. tot. mq. 98, rendita cat. €. 624,91, via Gorizia, 2, piano T; individuata con schede catastale n. 10205, di prot. n. 1835 in atti dal 04.08.1988;

- **il mappale 442 sub 14** – cat. **C/6**, classe 3, consistenza mq. 21, sup. cat. tot. mq. 23, rendita cat. €. 103,03, via Gorizia, snc, piano T; individuata con schede catastale di prot. n. FE0058039 in atti dal 07.04.2011;

- **il mappale 442 sub 12** – Bene Comune Non Censibile (BCNC), **tettoia** esclusiva pertinenziale: comune ai soli sub 8, 14 e 16, detti;

- **il mappale 442 sub 16** – Bene Comune Non Censibile (BCNC), **corte** esclusiva pertinenziale: comune ai soli sub 8, 14 e 12, suddetti;

Si da atto che i mappali 442, quale area di sedime del fabbricato e area scoperta circostante, risulta altresì censite al VCT di Copparo, come ente urbano, di mq. 260;

PARTI COMUNI:

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni, con la altra

sottostante e adiacente unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c., come meglio indicato nell'atto di provenienza.

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato **per l'intero** al sig. [REDACTED] nato a Copparo, il 22.05.1974 (c.f. [REDACTED]), in regime patrimoniale di **separazione dei beni**, così come dichiaratosi, nell'atto di provenienza del 2018.

CONFINI:

L'abitazione (sub 8), l'autorimessa (sub 14), con la tettoia (sub 12) e la corte (sub 16) in un solo corpo confinano con: a Nord con via Idris Ricci, a Est con via Gorizia, a Sud con il mappale 568, e a Ovest con il sub 13 dello stesso mappale 442, 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 alle relative schede planimetriche ultime in atti, se non lievi discostamenti foronometrici e di qualche spessore murario.

Per quanto sopra, fatta salva la regolarizzazione edilizia (vedi anche paragrafo 7),

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

Note:

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'immobile è inserito in complesso immobiliare di tipo bi-familiare, comprendente 2 porzioni immobiliari con destinazione commerciale al piano terra e residenziale, quella oggetto di vendita al piano primo, con relativi accessori pertinenziali. Il tutto è posto in zona centrale di Copparo, a pochi passi dall'Ospedale civile e della piazza centrale, ed adiacente alla circonvallazione esterna di collegamento per altre località, ovvero ben connesso con i mezzi pubblici di linea, in contesto completamente urbanizzato negli anni '60.

Le zone circostanti sono a vocazione residenziale; e risulta dotata di tutte le infrastrutture e attività di vicinato, di comodo utilizzo.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 25 febbraio 2025, era presente il proprietario, che ha permesso l'accesso all'intero compendio e ai relativi accessori pertinenziali, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. L'unità immobiliare risulta attualmente abitata dallo stesso, dichiaratosi ivi residente con i propri famigliari, infatti l' u.i.u. è completamente arredata e comunque nella loro propria piena disponibilità.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 21.05.2025, 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 18.02.2025, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **18.02.2025** in capo alla proprietà 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:

- **servitù di distanza / regolamento rapporti di vicinato** in forza di atto pubblico del Notaio Maisto dr. Severo del 16.04.1972 di rep. 12907, racc. 655, **trascritto** a Ferrara il 06.07.1972 al reg. gen. 8970 e reg. **part. 5093**, a favore di Simioli Claudio (per l'immobile oggetto di vendita) affinché mantenga il fabbricato edificato, ad una distanza inferiore a quanto previsto dal regolamento edilizio del Comune di Copparo, rispetto ad altri edifici preesistenti in confine ovest e che il sig. Simioli (precedente proprietà) non modifichi l'attuale recinzione; inoltre che i proprietari dei fabbricati di cui ai mappali 574-575-576, possano in contro partita, a carico di Simioli Claudio (per l'immobile oggetto di vendita) aprire finestre e porte finestra in deroga al rispetto delle distanze di legge nei confronti della proprietà oggi mappale 442; inoltre il sig. Simioli Claudio (per l'immobile oggetto di vendita) rinuncia alla servitù di passaggio conduttura acquedotto attualmente (1972) gravante a suo favore sulla proprietà terza suddetta.

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] in Bologna (cf. 02089911206), contro [REDACTED] per l'intero, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Bignozzi dr. Giuseppe del 24.07.2018 di rep. 24680 / 16224, **iscritta** a Ferrara in data 25.07.2018 ai reg. gen. 12304 e **part. 1830**, sugli immobili di cui al foglio. 85, mapp. 442 sub 8-12-14-16 del Comune di Copparo. importo ipoteca: €. 190.000,00.

importo capitale: €. 95.000,00.

Durata: 30 anni

4.2.B trascrizioni contro:

- sentenza di apertura di liquidazione controllata,

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] per l'intero,

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29.10.2024 di rep. 47/2024,

trascritto a Ferrara in data 04.02.2025 ai reg. gen. 1798 e **part. 1348** per l'intero sui subalterni 8-14 del mappale 442, nel foglio 85 del Comune di Copparo e del terreno di cui mappale 320, nel foglio 2 del Comune di Tresignana (lotto 2).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di unità immobiliare con autonomo ed indipendente accesso, tuttavia inserita in fabbricato plurifamiliare, dove attualmente le proprietà sono soltanto 2, che sebbene estraneo e al di fuori di una vera e propria gestione condominiale, per cui ad oggi, non risulta essere costituito un amministratore rappresentate condominiale; condivide la proporzionale comproprietà ex art. 1117 del C.C. su alcuni enti comuni, quali tetto (da rimaneggiare e manutentare), facciate, strutture portanti, vasche biologiche e relativa intera o parte linea fognaria di scarico delle acque reflue; tutte per le quali non è stata riferita e reperita alcuna informazione certa, circa spese correnti e/o insolute. La proprietà dichiara che non sono state deliberate, spese per manutenzioni varie e che non vi è contezza di eventuali debiti per spese comuni anche se apparentemente non presenti.

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., anche se non meglio precisate ed indicate nell'atto di provenienza.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

Allegato al titolo di provenienza, è stata reperita la Certificazione Energetica, rilasciata il 17.03.2016 con il n. 07543-024629-2016 e valida fino al 17.03.2026 (salvo modifiche intercorse dei luoghi).

L'u.i.u risulta in classe energetica "G" con un EP gl pari a **466,10 KWH/mq/anno**.

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, oltre quanto già esposto:

- L'intero immobile è stato edificato originariamente come unifamiliare e attività di vicinato nei negozi sottostanti, tuttavia con la vendita frazionata del 2018, si sono venute a creare conseguentemente servitù d'impianto o veduta, per destinazione dei luoghi, ovvero in interferenza sulla proprietà oggetto di vendita nella presente procedura, o gravanti sulla porzione residuale, non oggetto della presente procedura, di cui a:
 - o Presenza del misuratore di corrente energia elettrica del negozio-pizzeria, nella corte in oggetto di cui al sub 12;
 - o Presenza di misuratore di consumo gas-metano dell'abitazione in oggetto, di cui al sub 8, all'interno del negozio-pizzeria;

- Vasche biologiche bagni negozio-pizzeria collocati nella corte in oggetto;
 - Tubi idraulici di acqua condotta, del negozio-pizzeria, collocati nell'autorimessa in oggetto;
 - Vasche biologiche dell'appartamento insistenti nel negozio-pizzeria;
 - Vano finestra del bagno del negozio-pizzeria con affaccio diretto sulla corte, adiacente all'autorimessa, in oggetto;
- Non è presente un Amministratore di Condominio, per la gestione delle cose comuni o della sua semplice manutenzione alle parti comuni come: tetto, facciate, fognature, impianti tecnologici comuni ecc, che occorrerà nel tempo; anche se le u.i.u., sono state rese il più indipendenti e autonome possibili;
 - Una parte di corte esclusiva di cui al sub 16, risulta esterna e non delimitata nei confini (prospiciente la via I. Ricci);
 - Probabile presenza di amianto tipo eternith, nella copertura della tettoia di cui al sub 12;
 - Tetto di copertura con diversi punti da sistemare, per infiltrazioni di acque meteoriche, per il quale si ritiene verosimile la necessaria manutenzione integrale con rimaneggiamento;

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

██████████ nato a ██████████ per **l'intera piena proprietà oggetto di vendita, nella presente procedura.**

6.1 cronistoria:

Dal 24.07.2018 ad OGGI per l'intero a ██████████ a lui pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Bignozzi dr. Giuseppe, del 24.07.2018 di rep. 24679, racc. 16223, trascritto a Ferrara il 25.07.2018 ai reg. gen. 12303 e reg. **part. 8373** da potere di Simioli Nadia e Neli per 1/6 ciascuna indiviso e Zucchini Malvina per 4/6 indiviso;

Dal 22.12.2013 al 24.07.2018 pro loro quota di 1/6 indiviso ciascuna a ██████████ e per restanti 2/6 a ██████████ a loro pervenuto in forza di **successione legittima** in morte di Simioli Claudio del 22.12.2013, giusta denuncia di successione, registrata a Ferrara, il 19.01.2015 al n. 3114, vol. 9990 e trascritta a Ferrara il 17.02.2015 ai reg. gen. 2104 e reg. **part. 1446**, formalità a carico per ½ indiviso al citato de cuius.

Successiva formalità di **accettazione tacita di eredità**, trascritta a Ferrara il 25.07.2018 ai reg. gen. 12302 e reg. **part. 8372**, in forza di atto Notaio Bignozzi dr. Giuseppe del 24.07.2018 di rep. 54679, racc. 16223;

Dal 01.02.1959 al 22.12.2013 per ½ indiviso ciascuno a ██████████ a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giatti dr. Agostino, del 01.02.1959 di rep. 18588, racc. 6982, trascritto a Ferrara il 06.02.1959 ai reg. gen. 1292 e reg. **part. 846** da potere di Ciboddo Angela, per l'intero e successivo **atto di rettifica** del 04.09.1960 di rep. 26612, racc. 7462, trascritto a Ferrara il 07.09.1960 ai reg. gen. 8166 e reg. **part. 5412**, con cui acquistano il terreno per

poi edificarci l'intero immobile;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DALLA DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

nulla da osservare.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'intero edificio, in cui sono ricomprese tutte le u.i.u di che trattasi, risulta edificato di nuovo impianto nel 1960; l'accesso atti al Comune di Copparo (Unione Terre e Fiumi), presso l'archivio tecnico (prot. n. 5070 del 19.03.2025), a seguito di istanza di PG 3004 del 20.02.2025 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Licenza di Costruzione prot. n. 1/S, rilasciata il 28.01.1959, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 24.01.1959, intesa ad ottenere l'autorizzazione a **costruire una casa di civile abitazione** di n. 2 appartamenti con annesso negozio, in Copparo, viale Nord; inizio lavori del 31.01.1959 e terminati il 30.08.1959;

B: Licenza di Costruzione prot. n. 4/S, rilasciata il 02.03.1960, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 27.02.1960, intesa ad ottenere l'autorizzazione ad **apportare modifiche al prospetto nord** della propria casa di civile abitazione e negozi, sito in Copparo, viale Idris Ricci; Rinnovata poi con licenza di prot. 2/S del 07.02.1962, su istanza dello stesso del 02.02.1962;

C: Licenza di Costruzione prot. n. 2/S, rilasciata il 27.01.1965, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 21.01.1965, intesa ad ottenere l'autorizzazione a **costruire una recinzione** in Copparo, via Gorizia;

D: Licenza edilizia di prot. n. 16/S, rilasciata il 05.05.1976, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 25.05.1976, intesa ad ottenere l'autorizzazione ad apportare varianti alla casa, **costruzione scala esterna e modifiche interne**, in Copparo, viale Idris Ricci;

E: Licenza Edilizia di prot. n. 39/S, rilasciata il 16.10.1976, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 09.10.1976, intesa ad ottenere l'autorizzazione a **costruire una pensilina in aderenza al fabbricato esistente per coprire il balcone e la scala**, in Copparo, via Idris Ricci; inizio lavori del 16.10.1976 e terminati il 30.11.1976;

F: Autorizzazione edilizia di prot. n. 11/S, rilasciata il 25.04.1981, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 06.04.1981, intesa ad ottenere l'autorizzazione a **tinteggiare le pareti esterne** della propria casa sita in Copparo, via Gorizia, 2, tipo "buccia d'arancia" di colore "grigio perla" fiano al marcapiano e color "azzurro chiaro" la parte superiore, con marcapiano color "bordò";

G: Concessione edilizia in sanatoria ex L. 47/1985, di prot. 1545 - n. 7/S, rilasciata il 02.02.1988, a nome di [REDACTED] cui a istanza presentata il 04.02.1986 al n. progr.0183519902, intesa ad ottenere la concessione in **sanatoria per opere edilizie abusive**, eseguite nel fabbricato ad uso abitazione e negozi sito in Copparo, viale Idris Ricci, 17-19 angolo via Gorizia, 2, distinti all'NCEU del

Comune di Copparo al foglio 85, mappale 442, sub 5-6-7-8- e 12;

H: Concessione edilizia ex L. 10/1977, di prot. 16889 - n. 70/S, rilasciata il 08.03.1988, a nome di [REDACTED] cui a istanza presentata il 26.10.1987, intesa ad ottenere la concessione edilizia per l'esecuzione di lavori per la **sostituzione della struttura portante in ferro**, nonché del coperto in onduline con struttura in legno e copertura in eternit color mattone, della **tettoia esistente**, addossata al fabbricato di abitazione, in Copparo, via Gorizia, 2; inizio lavori del 21.03.1988 e terminati il 19.04.1988; Autorizzazione di abitabilità, rilasciata il 21.06.1988, di prot. 5731/1988 – aut. n. 126/88;

I: Autorizzazione edilizia di prot. 4608 - n. 7/S, rilasciata il 07.03.1994, a nome di [REDACTED] di cui a istanza presentata il 23.02.1994, intesa ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire nel fabbricato uso abitazione e negozio di proprietà in Copparo, via Gorizia, 2 angolo via Idris Ricci, 17 i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella **sostituzione del manto di copertura** in tegole marsigliesi e interposizione di guaina isolante;

L: Autorizzazione edilizia di prot. n. 12214/2001, prat. N. 0305/2001, rilasciata il 03.05.2001, a nome di [REDACTED] e [REDACTED] di cui a istanza presentata il 24.04.2001, intesa ad ottenere l'autorizzazione edilizia per la **tinteggiatura** esterna fabbricato di colore giallo tenue da eseguirsi in Copparo, via Idris Ricci, 19 / via Gorizia, 2;

L'archivio Comunale dell'Unione Terre e Fiumi, ha fornito il materiale citato, in formato elettronico, limitatamente a: richiesta/istanza, disegno/tavole grafiche e concessione/titolo edilizio, tranne il caso di cui al punto "H", **non è stato reso disponibile, per ciascun titolo, il relativo certificato di abitabilità / agibilità e comunque di collaudo a chiusura lavori**. Per il resto sembra pertanto non risultare ulteriori titoli edilizi abilitativi o sanatorie, anche in capo agli attuali proprietari (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile).

7.2 conformità edilizia:

Nonostante l'assenza dei certificati di abitabilità, per ciascuna, laddove necessario, dei titoli indicati, le suddette pratiche edilizie sembrerebbero concluse nel loro iter.

Come già anticipato, presso l'archivio Comunale, non sono stati resi disponibili ulteriori titoli edilizi autorizzativi, a nome degli aventi titolo nei periodi di loro proprietà / titolarità, ovvero a decorrere dal luglio 2018.

Pertanto, dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Copparo (Unione Terre e Fiumi), messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto dalle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio disponibile di condono di prot. 1545 – n. 7/S del 02.02.1988 (citata al precedente punto lettera "G"), non si riscontrano particolari difformità edilizie, se non alcune lievi imprecisioni, riconducibili a meri errori grafici, come traslazione di porte e finestre, lievi discostamenti metrici, spessori murari ecc, il tutto rientrando, si ritiene, nelle tolleranze di cui all'art. 19bis della L.R. 23/2004, poi art. 37 della L.R. 12/20217 e s.m.i.

Allo stato attuale pertanto SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

Tuttavia, non essendo stata inviata dall'Archivio Comunale, alcuna documentazione afferente all'abitabilità, non è possibile esprimere un pieno parere in merito, pertanto a scopo prudenziale, verrà tenuto conto in sede di determinazione del prezzo a base d'asta, del costo per l'eventuale

presentazione di una pratica SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità), utile al contempo a sistemare anche tutte le imprecisioni grafiche riscontrate, nelle tavole disegnate ed allegate ai titoli edilizi ormai vetusti, al fine di rendere così l'immobile perfettamente conforme e coerente.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

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

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

Note:

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti, modifiche/demolizioni e/o la presentazione di SCEEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità), 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.

Il presente giudizio vale limitatamente all' unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/condominio in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie unitarie / condominiali o comuni, 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, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

8. URBANISTICA:

Dalla consultazione delle mappe Comunali interattive, si rileva che l'immobile in cui sono ricomprese le u.i.u. in oggetto, di che trattasi è ricompreso nei seguenti ambiti urbanistici con i relativi parametri:

8.1 inquadramento urbanistico:

strumento PUG- aggiornamento:

- Bassa potenzialità archeologica, tav B.1.1;
- Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas, tav B.1.2;
- Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-tv, tav B.1.2;
- Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli, tav B.1.2;
- Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po", tav C.1.1;
- Perimetro del territorio urbanizzato al 1985, tav. B.1.1;
- U.P. delle Masserie, tav. 1.1;
- Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1, tav. B.1.2;
- Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2, tav. B.1.2;
- Territorio urbanizzato all'1/1/2018, tav. C.2.1;
- Centro urbano o quartiere, tav. C.1.1;

- Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,3 - 1,4, tav. 1.2;
- Parte urbana originaria;
- TU1 - Tessuto urbano originario, tav. C.1.1;
- TU2 - Tessuto urbano recente, tav. C.1.1;

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

Note:

Il complesso è stato edificato ex novo nel 1960 a mezzo di concessione diretta, su lotto già lottizzato da terzi.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'unità immobiliare in oggetto è posta in zona piuttosto centrale di Copparo, con affaccio diretto sulla circonvallazione nord (viale Idris Ricci) in angolo con la via Gorizia; il parcheggio in zona è libero e non regolamentato ed è abbastanza accessibile nelle immediatezze dell'immobile. Sono presenti collegamenti da e per l'esterno paese, sia con mezzi privati, tramite strade extraurbane prossime, sia con mezzi pubblici, ben connessi nelle vicinanze. La zona è servita da infrastrutture di vario genere servibili a poca distanza.

9.2 descrizione dell'immobile:

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in contesto immobiliare residenziale, edificato ex novo nel 1960, dislocato su un unico edificio indipendente da terra / cielo e sui 4 lati, originariamente concepito come attività commerciale al piano terra e abitazione annessa pertinenziale al piano primo e ultimo. Le esigenze della precedente proprietà, nei decenni, hanno poi portato a frazionare le due porzioni che oggi risultano distinte; in particolare, al piano terra si trova una unità commerciale, di terzi, attualmente adibita a pizzeria, con corte antistante e frontistante la via I. Ricci, utilizzata come distesa tavoli estiva ed appartamento per civile abitazione, oggetto di vendita, sviluppato interamente al piano primo e ultimo, con accesso autonomo e indipendente, per mezzo di scala esterna accessibile da corte pertinenziale esclusiva, che dà accesso altresì alla adiacente fabbrichetta autorimessa con addossata tettoia di protezione / ricovero mezzi.

L'intero stabile è edificato a due piani fuori terra con murature di elevazione in mattoni, intonacati e tinteggiati a calce sull'esterno e a idropittura all'interno; solai in laterocemento piano per solai di partizione orizzontale ed a falde inclinate per il coperto, corredati da manto di copertura in tegole tipo marsigliesi, privi di coibentazione.

La corte esclusiva pertinenziale è adibita oltre che al passaggio di accesso alla scala per l'appartamento posto al piano primo, anche ad area di manovra / posteggio auto della pertinenziale autorimessa di cui al sub 14, una parte di essa risulta coperta da tettoia (sub 12). La sistemazione esterna è con pavimentazione in blocchetti di cls autobloccante e aiuole per fiori ed è accessibile direttamente dalla pubblica via Gorizia, dal civ. 2, mediante cancello carrabile e pedonale in ferro ad apertura manuale e risulta recintata e ben delimitata sul posto con muretto;

Il complesso, come detto risale a oltre 60 anni fa, con finiture, accorgimenti e metodologie costruttive

da riferire all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata limitatamente nell'immobile in parola, si ravvisa la necessita di effettuare, seppure non urgentemente, lavori di manutenzione straordinaria in genarle a facciate, balconi e al manto di copertura o almeno alle grondaie, poiché vetusto ed in evidente stato di degrado da incuria.

9.3 descrizione abitazione pignorata, autorimessa e tettoia (mapp. 442 sub.ni 8 – 14 - 12):

La u.i in oggetto è posta al piano primo, in posizione di testa, con esposizione libera sui 4 lati, ovvero con prospicienza della zona giorno, verso la pubblica viale Idris Ricci e la zona notte, invece verso l'interno e corte, il tutto componente il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; è presente altresì, un altro manufatti in muratura, realizzato addossato all'edificio principale, quale accessorio a servizio dell'unità abitativa, adibito ad autorimessa con soprastante copertura piana, a lastrico solare, accessibile dalla camera da letto matrimoniale.

L'appartamento in parola si compone da: balcone (coperto) antistante, con arrivo della scala esterna che annuncia l'ingresso principale, locale pranzo soggiorno con cucina, disimpegno / corridoio, bagno (finestrato), due camere da letto matrimoniali, una con uscita su terrazza (copertura dell'autorimessa sottostante) e ripostiglio sgombra casa;

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 25 febbraio 2025.

La superficie **calpestable abitativa** del piano primo, con altezza interna utile di oltre mt. 2,70, rilevate salvo errori e omissioni è pari a **mq. 75 circa**.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economico realizzate e risalenti perlopiù all'epoca di costruzione del 1960 circa.

In particolare, gli infissi esterni, quali le **finestre**, sono ovunque ad anta a battente, con telaio e ante in PVC di colore effetto legno, con vetro camera doppio, corredate da avvolgibili in PVC di tipo leggero ad azionamento manuale (recenti).

Le **porte interne** sono ovunque in legno tamburato di forma e tipo regolare e piuttosto standard mordenzato noce ad anta battente (vetuste).

La **porta d'ingresso** principale (unica) e di tipo blindato, con serratura di sicurezza (anni '90).

Le **pavimentazioni** sono in ceramica di vario colore e tipo per la zona giorno ed in quadrotti di parquet nelle due camere da letto, (anni '70); il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata, (anni '80).

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici sono presenti e apparentemente funzionati, nel dettaglio essi si compongono di:

L'impianto elettrico è di tipo esterno con canalette in PVC vista, 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 presente, di tipo esterno con tubi in rame e distribuzione ad anello, con caldaia murale a condensazione, funzionante a gas metano, collocata nel vano cucina, cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria per bagno e cucina; sono presenti elementi radianti in acciaio e alluminio in tutti i vani abitativi.

N.B.: si osserva che la caldaia murale è stata installata su parziale tamponamento murario sul solo lato

interno di un vano finestra della cucina (adiacente a quella del bagno) e visibile solo dall'esterno;
L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro, allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con proprio misuratore di consumo; il bagno è dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia. La lavatrice è stata collocata nel ripostiglio sgombra casa.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile provare e collaudare gli impianti, che sembravano funzionare; tuttavia non è possibile esprimere giudizio di effettivo e corretto funzionamento integrale. Tutto quanto descritto finora risale comunque a epoca successiva a quella di costruzione verosimilmente ad una trentina di anni or sono, quindi comunque abbastanza "vetusti"; non avendone reperito i relativi certificati di conformità, essi verranno prudenzialmente valutati come non conformi alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i. Si consiglia un comunque un controllo di verifica 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.

Come detto compete altresì, all'unità abitativa, la titolarità su locale **autorimessa**, di cui al sub 14, costruito con manufatto in muratura, addossato sul lato sud, al fabbricato principale, realizzato in seguito all'impianto originario del 1960. Il locale, composto di un unico ambiente, è edificato in mattoni per la parte di elevazione e laterocemento per il tetto piano; adibito attualmente a deposito / cantina è censito come autorimessa (C/6), la superficie utile netta è di circa mq. 18 con un'altezza utile netta di circa mt. 2,40; le finiture sono vetuste, con intonaco tinteggiato ai muri, l'intradosso del solaio di copertura orizzontale è lasciato a vista, da cui si notano parecchi laterizi spaccati o mancanti; le pareti sono altresì rivestite fino ad altezza adeguata, con piastrelle di ceramica, come pure la pavimentazione, il tutto risalente a una cinquantina di anni fa.

Il portone di accesso è di tipo carrabile, a doppia anta battente, in legno massello smaltato in scuro, con chiavistelli, ma senza serratura di sicurezza (piuttosto vetusto).

Gli impianti presenti: idrico ed elettrico, sono in esterno e dipendono dall'utenza principale dell'abitazione, cui sono collegati.

N.B.: Nella porzione in aderenza con l'adiacente locale commerciale (pizzeria), vi è interferenza di tubazioni di adduzione acqua condotta, del medesimo locale, che grava sulla proprietà in oggetto, con nascente servitù occulta d'impianto (da normalizzare prima o poi, in concerto, tra gli interessati). Allo stesso modo, si dà atto che nella corte antistante il portone dell'autorimessa, sono presenti pozzetti e vasche biologiche dei servizi igienici della pizzeria, così come pure presente il contatore misuratore energia elettrica nella proprietà in oggetto, il cui eventuale spostamento con i relativi costi, andrà concordato preventivamente tra le parti interessate e di cui se n'è tenuto debitamente conto in sede di definizione del prezzo a base d'asta.

La parte di estradosso del solaio piano di copertura dell'autorimessa, è utilizzabile come lastrico solare dalla camera sud ovest dell'abitazione soprastante, attraverso porta finestra di collegamento diretto; la pavimentazione di detto lastrico è in guaina impermeabilizzante ardesiata, senza finiture i parapetti circostanti sono bassi e da normalizzare.

Antistante l'accesso all'autorimessa, ovvero in prospicenza dell'accesso carrabile dalla pubblica via, ed in prolungamento del piano orizzontale di copertura, fino allo spigolo sud-est dell'edificio, è stata installata da oltre 40 anni, una struttura addossata, con funzione di tettoia, (sub 12) per il ricovero ed il riparo di parte della corte.

Aperta sui lati essa presenta la falda in declivio verso la via Gorizia; la copertura è in **lastre ondulate di fibrocemento probabilmente con amianto**.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione dell'unità in oggetto:

Nel complesso l'unità immobiliare (appartamento con autorimessa e corte esclusiva) si presenta in **SCARSE** condizioni di conservazione e manutenzione.

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** dell'immobile, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/3:

OGGETTO	piano	mapp / SUB	MQ.	x	COEFF	SUP. EQ.
Appartamento	1	442 / 8	87	x	1,00	87
Balconi / terrazza	1	442 / 8	25	x	0,30	7,50
Corte fino a mq 25 di mq 52	T	442 / 16	25	x	0,10	2,50
Corte oltre a mq 25 e fino mq 52	T		27	x	0,02	0,54
Autorimessa	T	442 / 14	21	x	0,60	12,60
Tettoia	T	442 / 12	15	x	0,25	3,75
s.e. & o.				mq.	TOT.	113,89

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) precisando che sebbene censita autonomamente, vista la modesta estensione dell'autorimessa (C6) si ritiene di computarla come convenzionalmente, al 60%, mentre la tettoia al 25%, poiché assimilabile ad accessorio indiretto; la porzione di corte esterna, posta d'angolo tra via Gorizia e viale I. Ricci (mq. 17 circa), essendo aperta e non delimitata fisicamente, non è stata proprio inserita nel computo della consistenza. Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, 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 **€. 400** (quattrocento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle parti comuni, nonché delle incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

FONTI

Conoscenza ed esperienza personale, Ag. Living – Fe, OMI e Piattaforma professionale “comparabilitalia.it”.

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente €. 45.556,00.
(mqe. 113,89 x €/mq. 400 = €. 45.556)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.D., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a €.- 6.833,40.
(€. 45.556 x 0,15 = €. 6.833,40)

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 €.- **RICOMPRESO**

12.3 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo arrotondato 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. e dell'Attestazione di prestazione energetica, qualora necessari, nulla escluso.
(€. 45.556 – 6.833,40 = €. 38.722,60) **€. 38.000,00.**

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 28.500,00.
(€. 38.000 x 0,75 = €. 28.500,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 25 maggio 2025

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

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

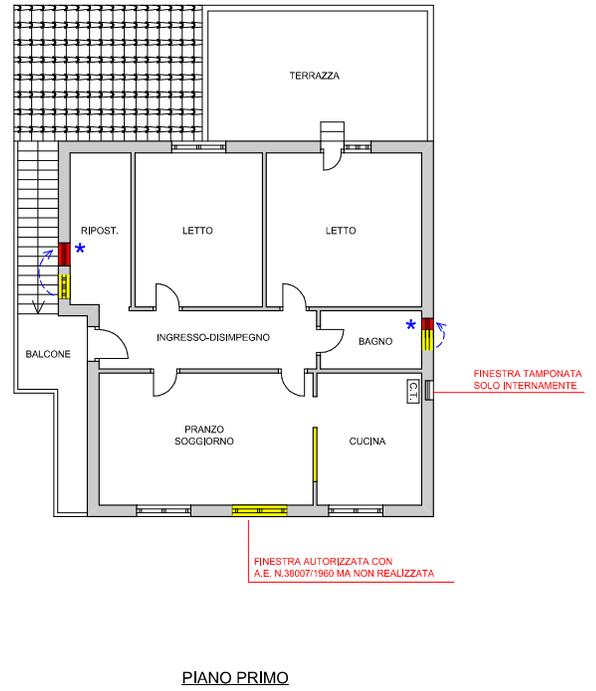
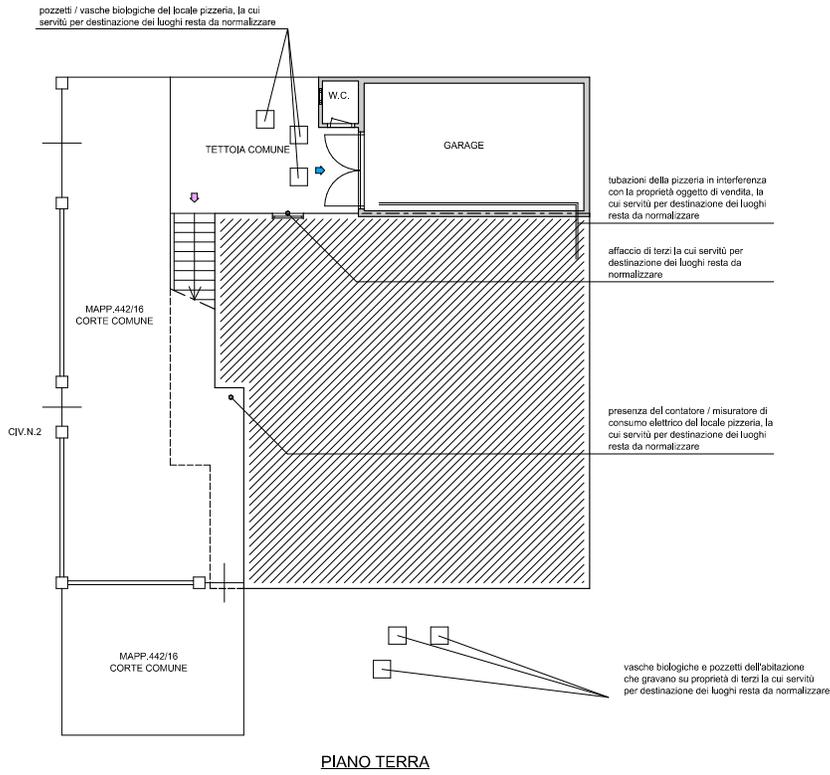
COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI/SCHEDA CATASTALE

RILEVATO IL 25/02/2025

scala 1:100

LEGENDA:

- COSTRUZIONI / DIVERSE REALIZZAZIONI
- DEMOLIZIONI / MANCATE REALIZZAZIONI
- * APERTURA REALIZZATA IN DIVERSA POSIZIONE

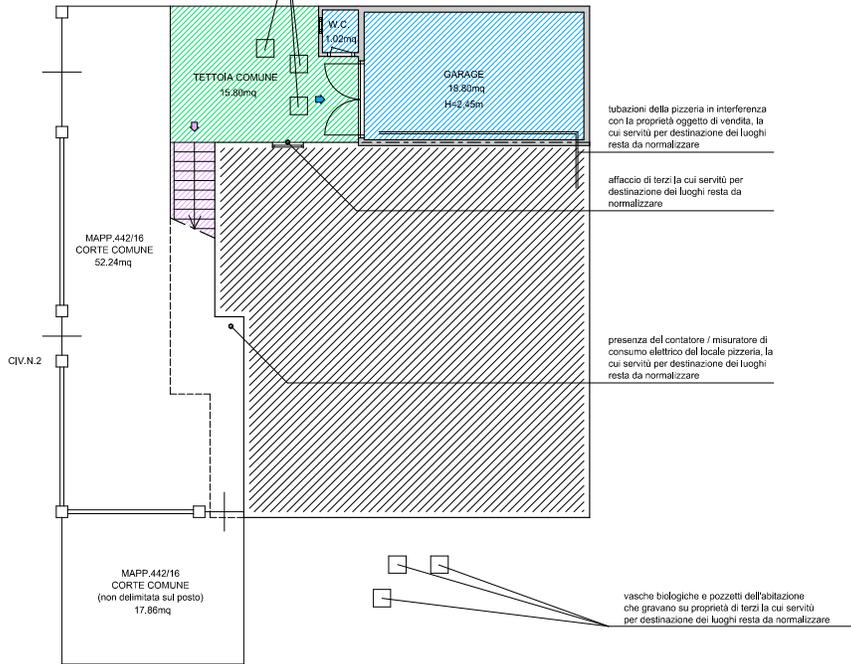


SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

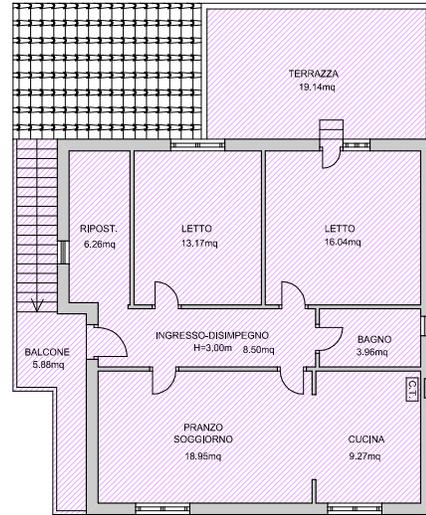
RILEVATO IL 25/02/2025

scala 1:100

pozzetti / vasche biologiche del locale pizzeria, la cui
servizi per destinazione dei luoghi resta da normalizzare



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI/SCHEDA CATASTALE

RILEVATO IL 25/02/2025

scala 1:100

LEGENDA:

- COSTRUZIONI / DIVERSE REALIZZAZIONI
- DEMOLIZIONI / MANCATE REALIZZAZIONI
- * APERTURA REALIZZATA IN DIVERSA POSIZIONE

