



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **CORPO VIGILI GIURATI spa**

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 129 / 2024

Data udienza ex art. 600, co. 2 c.p.c.: **08-10-2026 ore 12:15**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

Custode Giudiziario: Avv. Loredana CINTIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

REVISIONE COME DISPOSTO IN UD. ex art 569 CPC del 20.05.2026

PRECISAZIONE E SCOPO DELLA INTEGRAZIONE DI PERIZIA:

Il presente elaborato è stato rivisto e modificato, rispetto all'elaborato originario di cui al deposito del 06.05.2025, sostanzialmente nel paragrafo "6.1", ovvero con inserimento della indicazione della trascrizione tacita di eredità, che ha consentito così di poter altresì la dichiarare la continuità delle trascrizioni ante ventennio al pignoramento e nei paragrafi "12.4 – 12.5" in cui ora gli importi, sono intesi in riferimento all'interezza del bene venduto e non alla sola quota pignorata di 2/3, quindi per la relativa vendita dell'intero bene, di cui a dispositivo del GE del 20.05.2026, con cui se ne disponeva il procedersi al giudizio di divisione, con prossima udienza al 08.10.2026.

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, CONDIZIONI DI VENDITA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	FERRARA, VIA GUSMARIA	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	FG 384, MAPP. 573 SUB 3-4-5-6-7-8-9	pag. 05
1.3 conformità catastale:	SI + OSSERVAZIONE	pag. 06
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 09
3. POSSESSO:	IN PARTE LIBERO ALLA VEDNITA (IN USO ALLA D.E.) e IN PARTE LOCATO FINO AL 31.03.2027	pag. 09
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 10
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	ATTO UNILATERALE D'OBLIGO E CONFISCA DA DEMANIO PER 1/3	pag. 10
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 11
4.2.A iscrizioni contro:	IPOTECA VOLONTARIA + GIUDIZIALE	pag. 11
4.2.B trascrizioni contro:	PIGNORGAMENTO	pag. 11
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 11
5.1 condominio:	NO	pag. 11
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 12
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 12
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE (di vario genere su esatta titolarità)	pag. 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 14
6.1 cronistoria:	CONFORMITA' CONTINUITA TRASCRIZIONI	pag. 14
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 15
7.1 elenco titoli edilizi reperiti:	N.1 TITOLO EDILIZIO (ultimato)	pag. 15
7.2 giudizio di conformità edilizia	NON DICHIARATA (- € 6.000) + OSSERVAZIONI	pag. 15
8. URBANISTICA:		pag. 18
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 18
9. DESCRIZIONE:		pag. 18
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 18
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 19
9.3 descrizione delle abitazioni pignorate (mapp. 573 sub 4-6):	DISCRETE CONDIZIONI	pag. 19
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 134,30	pag. 22
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€ 1.600 / mp	pag. 22
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€ 214.880	pag. 23
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€ -32.232	pag. 23
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 6.000	pag. 23
12.3 spese per finita locazione:	€ - 1.500	pag. 23
12.4 prezzo netto dell'INTERO bene in piena proprietà	€ 175.000.	Pag. 23
12.5 offerta minima relativa:	€ 131.250,00	pag. 24

Beni in FERRARA

Via GUSMARIA, ■

LOTTO UNICO

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

PREMESSA, CONDIZIONI DI VENDITA, LIMITI DELL'INCARICO E AVVERTENZE PER IL CANDIDATO PARTECIPANTE / AGGIUDICATARIO:

La vendita del presente bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene medesimo si trova, così come identificato, descritto e valutato nella relazione che segue, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti e quote condominiali relative, così come pervenute dai rogiti precedenti.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia ex art. 2922 C.C. ovvero con esclusione per i vizi della cosa ed alla mancanza di qualità di cui agli artt. 1490 e 1497 C.C., né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta, nonché oneri di qualsiasi genere (ivi inclusi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, **essendosi di ciò tenuto comunque conto nella valutazione del bene.**

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 degli stessi. 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.

La **descrizione dei luoghi** e delle caratteristiche costruttive, deve intendersi come puramente narrativa e non esaustiva, attesa la natura **purovisibilista** dell'attività dell'Esperto valutatore, ovvero sviluppata ordinariamente ed essenzialmente mediante, normalmente, un solo sopralluogo visivo con acquisizione di rilievo metrico e fotografico e descrizione dello stato apprezzabile dell'immobile in oggetto.

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 da intendersi come 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, cui spetterà altresì l'onere dell'ottenimento / verifica di eventuale idoneità statica, che è da intendersi come non presente.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale**

anche in caso di giudizio di conformità, quando intenso come 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 fin 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, idoneità statiche, 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 di supporto, allegate al presente elaborato, ne sono parte integrante e sostanziale.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato di tipo "accostato in linea", adibita a civile abitazione, al solo piano terra, ricompreso in un contesto plurifamiliare di modesta entità, di storica edificazione, con pertinenziale corte e proservizio.

Il tutto è sito in **Ferrara, via Gusmaria, [REDACTED]**, di proprietà dei Debitori Esecutati sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] per la **piena proprietà (loro pignorata), pro quota di 1/3 ciascuno indiviso**, e del **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma (c.f. 97905320582) comproprietario per la restante quota di 1/3 indiviso non pignorata e così per l'intero, oggetto della vendita di cui alla presente procedura.

1.2 estremi catastali identificativi:

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

→ al **Foglio 384** con:

- **il mappale 573 sub 3** – cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 15, sup. cat. tot. mq. 19, rendita cat. €. 116,20, via Gusmaria [REDACTED] piano T; individuata con scheda di prot. 3598 del 18.08.1993, in atti dal 09.09.1993;

- **il mappale 573 sub 4** – cat. A/2, classe 2, consistenza vani 3,0, sup. cat. tot. mq. 86, rendita cat. €. 356,36, via Gusmaria, [REDACTED], piano T; individuata con scheda di prot. 3598 del 18.08.1993, in atti dal 09.09.1993;

- **il mappale 573 sub 6** – cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, sup. cat. tot. mq. 127, rendita cat. €. 766,94, via Gusmaria, [REDACTED], piano T-1; individuata con scheda di prot. 3598 del 18.08.1993, in atti dal 09.09.1993;

- **il mappale 573 sub 7** – cat. F/1, consistenza mq. 38, (area urbana) via Gusmaria, [REDACTED], piano T; individuata con scheda di prot. 3598 del 18.08.1993, in atti dal 09.09.1993;

- **il mappale 573 sub 8** – cat. C/2, classe 9, consistenza mq. 15, sup. cat. tot. mq. 19, rendita cat. €. 42,61, via Gusmaria, [REDACTED], piano T; individuata con scheda di prot. 3598 del 18.08.1993, in atti dal 09.09.1993;

- **il mappale 573 sub 9** – cat. C/2, classe 9, consistenza mq. 22, sup. cat. tot. mq. 39, rendita cat. €. 62,49, via Gusmaria, [REDACTED] piano T-1; individuata con scheda di prot. 3598 del 18.08.1993, in atti dal 09.09.1993;

- **il mappale 573 sub 5** – B.C.N.C., vano ingresso comune ai sub 4 e 6;

→ Si dà atto che le u.i.u. di cui ai sub 3-4-5-6-7-8-9, derivano tutti dalla **soppressione e frazionamento dell'ex sub 2**, laboratorio per arti e mestieri (C/3) al piano terra;

→ Si dà atto altresì, che il mappale 573, quale area di sedime del fabbricato e corte, risulta altresì censito al VCT di Ferrara, come ente urbano, di mq. 160;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta catastalmente intestato in ditta ai sig.ri:

- [REDACTED]);
- [REDACTED]);
- **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma (c.f. 97905320582);

per la quota di 1/3 ciascuno indiviso;

CONFINI:

L'intero compendio, in un solo corpo, formante il mappale 573, confina con: a Nord con il mappale 180, a Est con il mappale 183, a Sud con mappale 184 e a Ovest con via Gusmaria; tutti mappali del foglio 384 del Comune di Ferrara, ovvero salvo altri.

1.3 conformità catastale:

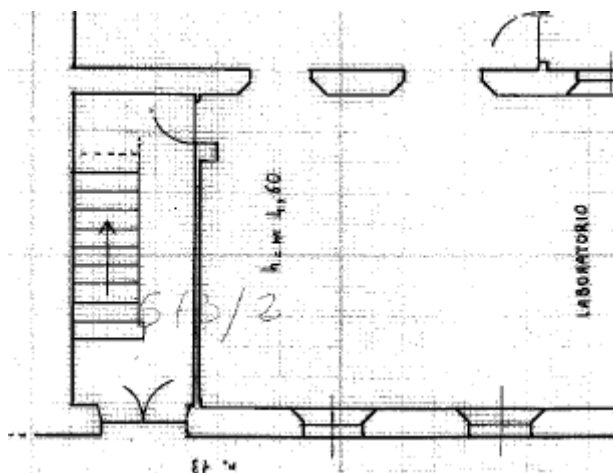
Le u.i.u. che compongono il lotto qui venduto, risultano debitamente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato dei luoghi, non si rilevano particolari difformità da segnalare, rispetto alle suddette schede planimetriche in atti, se non lievi discostamenti foronometrici e di alcuni spessori murari o di tramezzi divisorii.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità** catastale, 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.

→ Si fa notare che gli accatastamenti dei due appartamenti (sub 4 e 6) **sembrano** riportare elementi censuari, nei dati di classamento, in particolare per il sub 4, un po' generosi, sia in termini di superficie che di numero vani.

!! OSSERVAZIONE !!:

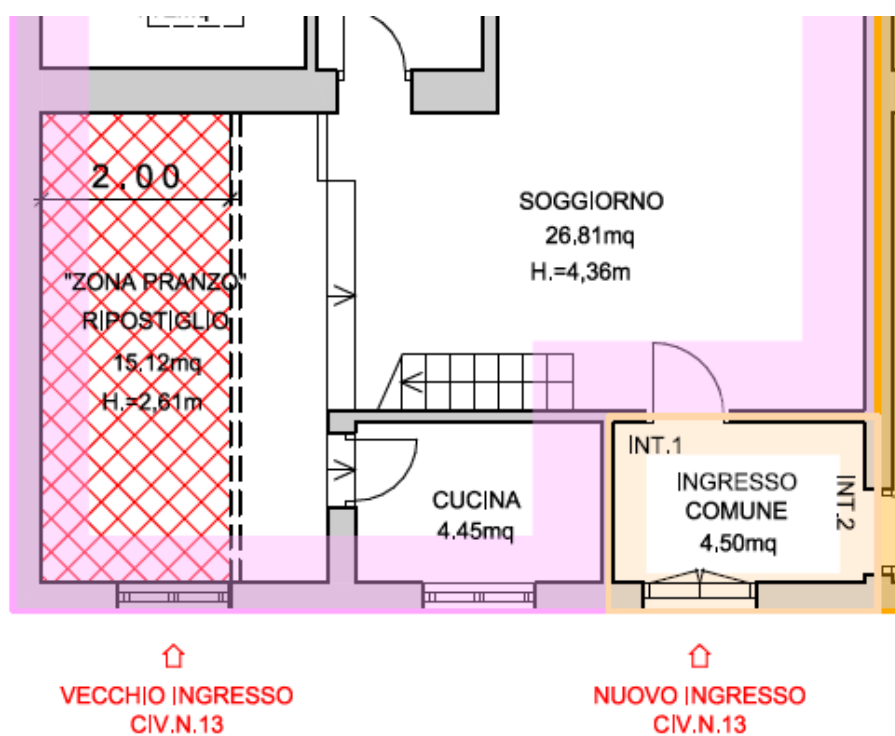
dallo studio anche del carteggio reperito, presso AdE, settore territorio, a mezzo di visura delle planimetrie cartacee precedenti (1968) a quelle ultime in atti, da riferire alla ristrutturazione complessiva avvenuta nei primi anni '90, si è potuto constatare che l'originario censimento dell'intero fabbricato era composto da sole 2 unità: **sub 1**, abitazione al piano primo con accesso da piano terra dal civico ■



e **sub 2**, laboratorio artigiano con corte interne e proservizi con accesso dal civico ■ (entrambi

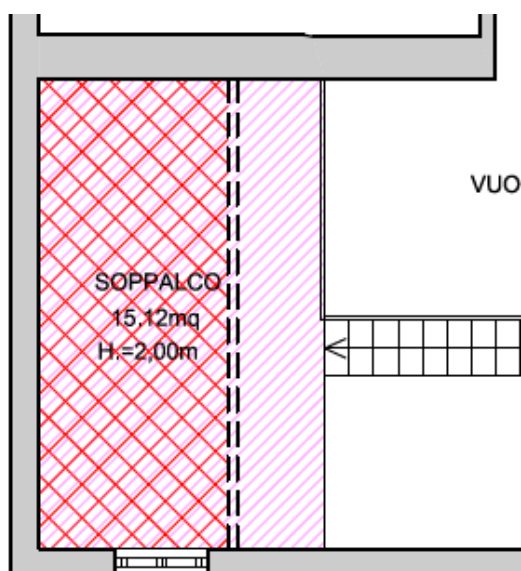
accessi da via Gusmaria).

Ricostruito il quadro antecedente, non si può non constatare che: una porzione di ex sub 1 (appartamento al p.1., non oggetto di pignoramento ed **estraneo alla presente procedura** ed ora censito con il sub 10) insiste oggi, con la superficie di quello che era un tempo il suo vano scala, su una parte dell'attuale sub 6, in particolare della zona chiamata e utilizzata come "pranzo", ma riportata in scheda planimetrica come "rip." Poiché avente altezza di circa mt. 2,60;

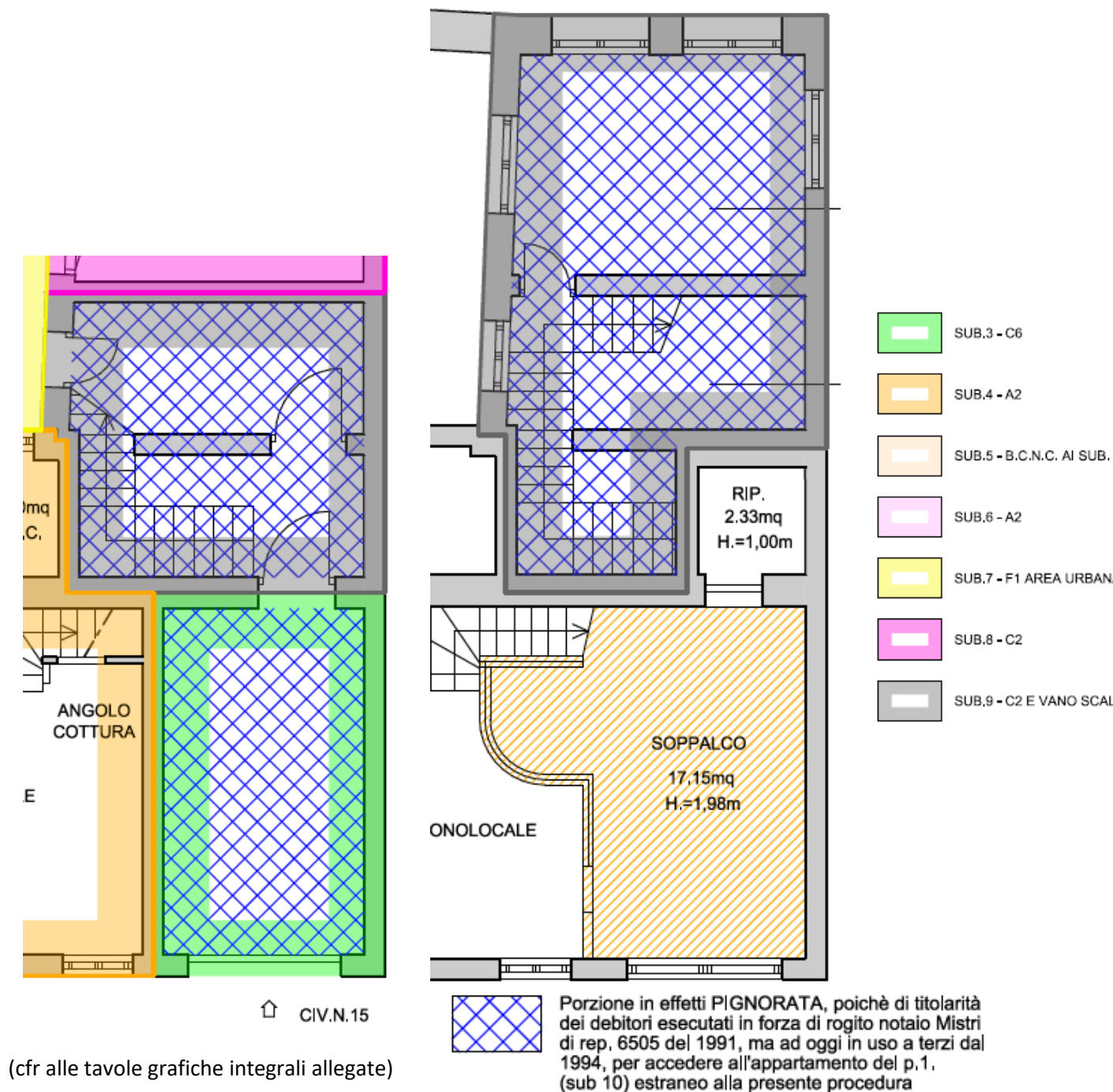


Porzione NON VENDUTA nella presente procedura poichè di titolarità di terzi (ex accesso all'abitazione del p.1. ex sub 1 oggi sub 10 di terzi ed estraneo alla presente procedura) in forza di atto notaio Mistri rep.4469 del 1990

	SUB.3 - C6
	SUB.4 - A2
	SUB.5 - B.C.N.C. AI SUB. 4 E 6
	SUB.6 - A2



e che analogamente, una parte dell'ex sub 2 (ex laboratorio artigiano), dopo la sua soppressione, insiste oggi con il sub 3 e sub 9, quali androne d'ingresso, vano scala e locale di deposito al p.t. e ammezzato, per l'accesso e pertinenza, utilizzata continuativamente e pacificamente, in via esclusiva, fin dal 1993, sempre dall'appartamento sub 10 di cui sopra, di terzi ed estraneo alla presente procedura.



⇒ Ne deriva in sintesi che manca corrispondenza di titolarità tra le porzioni pignorate citate, di cui all'accatastamento, dei sub 6, 3 e 9, ultimo in atti del 1993 e gli atti notarili di compravendita di provenienza del 1990 e 1991.

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, in particolare i sub 3 e sub 9, poiché in uso, da oltre 30 anni, a terzi estranei, in cui sono ricomprese.

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:

Le unità immobiliari sono inserite in complesso plurifamiliare di alloggi addossati con destinazione prevalente di residenziale, tipo civile abitazione. Il tutto è posto in zona centrale di Ferrara, in zona storica, frapposta tra via Garibaldi (quasi in adiacenza alla piazza Saccati) e via Ripagrande / via Capo delle Volte. Quindi in zona a traffico limitato, ma ben collegata anche con le vie principali, verso l'esterno della città e ben connessa con i mezzi pubblici. Il contesto urbanistico è storico, ma con ricostruzioni post belliche risalenti alla metà del secolo scorso.

Le zone circostanti sono a vocazione residenziale e risulta dotata di tutte le urbanizzazioni, nonché di infrastrutture di servizio di comodo utilizzo.

3. POSSESSO:

Durante i sopralluoghi del 14 gennaio e 25 febbraio 2025, era presente un comproprietario, Debitore Esecutato, e l'inquilino affittuario del sub 6, che hanno permesso l'accesso al compendio e ai relativi accessori pertinenziali, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico e dichiarando le seguenti informazioni.

- L'unità immobiliare di cui al **sub 4** (abitazione, tipo monolocale con soppalco), risulta attualmente abitata dallo stesso Debitore Esecutato, dichiaratosi ivi residente al civico ■ int. 2, infatti l' u.i.u. è completamente arredata e comunque nella propria piena disponibilità;

- L'unità immobiliare di cui al **sub 6** (abitazione, tipo trilocale con soppalco), risulta attualmente abitata da Conduttore di contratto di locazione (terzo, estraneo alla presente procedura), dichiaratosi ivi residente al civico ■ int. 1, infatti l' u.i.u. è completamente arredata e comunque nella piena disponibilità dello stesso (vedi dettagli al comma successivo);

- L'unità immobiliare di cui al **sub 7** (corte interna), sebbene non citata nel contratto di locazione, risulta pertinenza in uso all'abitazione locata di cui al precedente sub 6 e quindi nella disponibilità del locatore, anche se accessibile direttamente tramite porta finestra anche dall'appartamento monolocale di cui al sub 4.

- L'unità immobiliare di cui al **sub 8** (magazzino interno al p.t.), sebbene anch'essa non citata nel contratto di locazione, risulta pertinenza in uso all'abitazione locata di cui al predetto sub 6, poiché contenente fra altri impianti tecnologici, la caldaia per il riscaldamento, ad essa collegati; inoltre tale locale è accessibile attraversando la corte di cui al citato sub 7, pertanto nella disponibilità del locatore;

Si dà atto che l'unità immobiliare pignorata, di cui al **sub 3** (autorimessa al p.t.) accessibile invece dal civico n. ■, non è altro che l'androne d'ingresso per l'appartamento (sub 10) del piano primo, quest'ultimo non pignorato, in quota parte di terzi, ed estraneo alla presente procedura;

Si dà atto altresì, che analogamente, l'unità immobiliare di cui al **sub 9** (magazzino al p.t e ammezzato) accessibile anch'esso dal civico n. ■■■, non è altro che un andito adibito a porta biciclette e ripostiglio pertinenziale sempre utilizzato dall'appartamento (sub 10) del piano primo, quest'ultimo non pignorato, in parte di terzi, ed estraneo alla presente procedura e accessibile sia dall'androne d'ingresso, di cui sopra (sub 3), sia da atto dell'affaccio con porta finestra sulla corte interna, precedentemente citata, di cui al sub 7;

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 16.01.2025, 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 ad eccezione di quello per l'appartamento di cui al sub 6 che risulta regolarmente registrato e opponibile alla presente procedura.

Detto contratto, per locazione agevolata L. 431/98, è stato stipulato il 06.04.2022 e registrato il 07.04.2022 presso l'Ufficio (AdE) di Ferrara al n. 3293 sr. 3T (contr. RLI Telematico ID: TG5522T003293000RI) per l'immobile di cui al FG. 384, partic. 573 sub 6; della durata di anni 3+2, ovvero decorrente dal 01.04.2022 al 31.03.2025 e rinnovatosi (tacitamente) **fino al 31.03.2027**, al **canone** annuo di €. 6.000 (**€. 500/mese**), è stato altresì costituito un **deposito cauzionale di €. 1.500** che l'Aggiudicatario dovrà restituire al termine della locazione, al Conduttore, previa verifica della conformità dello stato dei luoghi, delle eventuali obbligazioni nascenti o spese insolute e qualsiasi adempimento del conduttore. (cfr al contratto allegato).

N.B.: tale importo, ricadendo sull'Aggiudicatario, verrà detratto dalla determinazione del prezzo finale a base d'asta

Tutto ciò premesso, si procederà alla valutazione del compendio in oggetto, **considerando il bene, come di fatto è: in parte libero alla vendita ed in parte locato fino al 31.03.2027.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 22.05.2026, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **21.05.2026** in capo ai proprietari (esecutati) e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

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

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** ex art. 7 e 8 L. 10 del 1977, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mistri dr. Alessandro il 27.02.1992 di rep. 7175, a favore del Comune di Ferrara e **trascritta** a Ferrara, il 04.03.1992 al reg. gen. 4249 e **part. 3103** sulle u.i.u, di cui all' NCEU, fg. 384, mapp. 573, sub 1 e 2, del Comune di Ferrara;

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** in rettifica ex art. 7 e 8 L. 10 del 1977, in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mistri dr. Alessandro il 05.04.1993 di rep. 9468, a favore del Comune di Ferrara e **trascritta** a Ferrara, il 09.04.1993 al reg. gen. 4762 e **part. 3169** sulle u.i.u, di cui all' NCEU, fg. 384, mapp. 573, sub 1 e 2, del Comune di Ferrara;

- **sentenza di confisca beni,**

a favore di **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma (cf. 97905320582),

[REDACTED], su, fra altri beni, la sola quota indivisa di 1/3, in nota su *unità negoziale 2*: fg. 384, mapp. 573, sub 3-4-5-6-7-8-9 del Comune di Ferrara.

4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:

4.2.A iscrizioni contro:

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

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto del Notaio Bignozzi dr. Giuseppe del 27.06.2014 di rep. 19983/12772, **iscritta** a Ferrara in data 02.07.**2014** ai reg. gen. 9297 e **part. 1008** per l'intero, in nota su *unità negoziale 2*: fg. 384, mapp. 573, sub 3-4-5-6-7-8-9 del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: [REDACTED].

importo capitale: [REDACTED]

Annotamento di cessione di ipoteca, in forza di atto Notaio Pancrazi dr.ssa Yari del 21.07.2016, di rep. 655, racc. 538, con formalità di cui a nota del 03.08.**2016** al reg. gen. 13468 e reg. **part. 2385**, a favore di **CORPO VIGILI GIURATI spa** con sede in Pisa (cf. 00751960501);

- **Ipoteca Giudiziale attiva** per decreto ingiuntivo,

a favore di [REDACTED]

derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 16.07.2019 di rep. 982/2019, **iscritta** a Ferrara in data 19.07.**2019** ai reg. gen. 12458 e **part. 1918** per la quota indivisa di 1/3 ciascuno, in nota su *unità negoziale 2*: fg. 384, mapp. 573, sub 3-4-5-6-7-8-9 del Comune di Ferrara.

importo ipoteca: [REDACTED]

importo capitale: [REDACTED]

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare**,

a favore di [REDACTED]

derivante da atto Giudiziario degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ferrara del 12.08.2024 di rep. 2376/2024, **trascritto** a Ferrara in data 17.09.**2024** ai reg. gen. 16955 e **part. 12841** per la quota indivisa di 1/3 ciascuno, in nota su *unità negoziale 1*: fg. 384, mapp. 573, sub 3-4-5-6-7-8-9 del Comune di Ferrara.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Il compendio posto in vendita è ricompreso nel fabbricato tipo condominiale, essendo di due differenti proprietà e di complessive 3 unità abitative, con locali accessori vari e con autonomi accessi indipendenti; il complesso in parola, al momento non è gestito e amministrato da un rappresentante professionista in carica pro-tempore, esso è infatti autogestito; la proprietà riferisce a tal proposito che non vi sono oneri condominiali e che non sono in corso lavori di manutenzione straordinaria o in

procinto di essere approvate.

Compete all'unità in oggetto la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ex art. 1100 e seguenti del Codice Civile come strutture portanti, muri di elevazione, solaio, lastrici solari/terrazze, coperture, fondamenta, vasche biologiche e linee fognarie di scarico reflue ecc, la cui manutenzione, eventualmente anche futura, sarà da gestire in concerto con la soprastante altra proprietà di terzi estranea alla presente procedura.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non presente / non rilevato nemmeno nel contratto di locazione del 2023 afferente l'u.i.u sub 6.

5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori / riepilogo per l'acquirente:

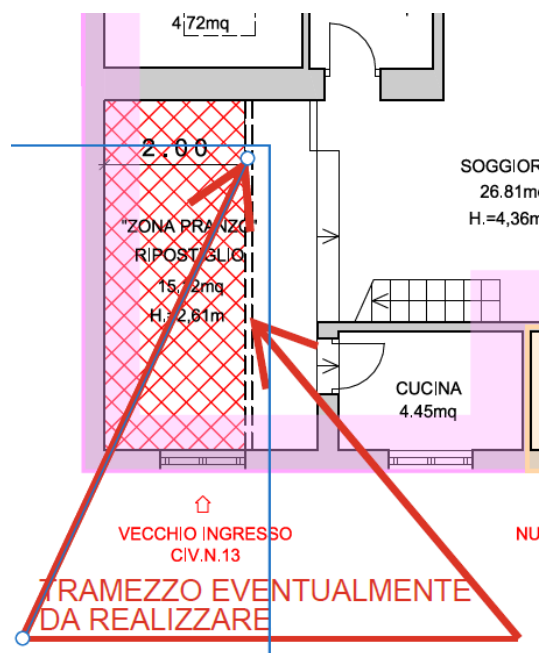
Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di:

- Si dà atto delle "osservazioni" riportate in precedenza al punto "1.3" dove in sintesi: manca corrispondenza di titolarità tra le porzioni pignorate citate, e riferite all'accatastamento dei sub 6, 3 e 9, ultimo in atti del 1993 e i relativi atti notarili di compravendita di provenienza del 1990 e 1991. In particolare, già da un trentennio, ovvero dalla ristrutturazione unitaria dell'intero stabile intercorsa già dal 1993, in capo alla medesima famiglia. Infatti la porzione di soggiorno dell'abitazione di cui al sub 6, (evidenziata in ROSSO, nello schema allegato) è di titolarità dell'abitazione (sub 10) del piano primo, di terzi (estranei alla presente procedura); mentre l'androne d'ingresso e proservizio di cui ai sub 3 e 9, (evidenziata in BLU, nello schema allegato), pur essendo di titolarità dei debitori eseguiti nella presente procedura, risultano in uso alla proprietà soprastante quale (unico) accesso funzionale all'appartamento sub 10, di terzi ed estraneo alla presente procedura.

All'epoca (1991), atteso che l'intera proprietà, come detto, era in capo ad un'unica famiglia, (anche se in più nuclei), essi avrebbero dovuto, una volta ultimati i lavori, che hanno visto la "commistione" di alcune dette porzioni immobiliari, provvedere alla legittimazione della titolarità, mediante atto notarile di ricognizione della proprietà o cessione di quote / permuta, al fine di dare pieno valore al prodromico accatastamento oggi ultimo in atti.

Tanto precisato, si ritiene pensabile il riordino di tale disallineamento, verosimilmente in seguito all' emissione del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara, per la vendita del bene staggito, dove l'aggiudicatario del compendio, qui posto in asta, unitamente e pacificamente con gli aventi titolo dell'altra proprietà interessata, possano procedere alla stipula di un atto notarile di ricognizione o permuta o secondo qualunque altro possibile e conveniente negozio giuridico, nella modalità che vorranno loro determinare in concerto con un Notaio di loro fiducia, al fine di definire le rispettive effettive proprietà immobiliari, ovvero corrispondenti all'accatastamento in atti.

Fin da ora pertanto si dà atto che nella presente valutazione, verrà esclusa la contabilizzazione della consistenza metrica, delle porzioni immobiliari, in parola ed evidenziate in ROSSO e BLU negli schemi planimetrici allegati, poiché reciprocamente di nullo valore, nell'attuale loro funzione / configurazione. Anzi nella determinazione del prezzo a base d'asta del compendio, sarà da considerarsi già ricompreso il costo per l'eventuale realizzazione di un tramezzo divisorio da realizzarsi nel soggiorno del sub 6, al fine di interdire l'area di titolarità estranea, qualora non si volesse / potesse procedesse con l'atto Notarile di regolarizzazione delle proprietà come suddetto.



- Si osserva altresì che la porzione del soggiorno (nel sub 6) esclusa, per le ragioni come sopra ed evidenziata in ROSSO, nello schema allegato, ha un'altezza utile rilevata, inferiore a quella minima abitabile di mt. 2,70 e che pertanto trattasi di ambiente privo di requisiti abitabili e pari a locale di deposito, così come correttamente riportato in planimetria catastale: "ripostiglio");
- Conseguentemente, il vano ingresso del civico ■■■, posto al piano terra e censito catastalmente come autorimessa (C/6) di cui al subalterno 3 ed il connesso proservizio / deposito biciclette, posto al piano terra e ammezzato e censito catastalmente come magazzino (C/2) di cui al subalterno 9 sono utilizzati in via esclusiva e pacifica da oltre 30 anni, dalla proprietà dell'unità abitativa (sub 10) al piano primo soprastante; non è stato pertanto possibile accedere ed effettuare i relativi adempimenti peritali;
- Inoltre si rileva, che il magazzino / cantina di cui al subalterno 9, è provvisto di una porta finestra, che si affaccia sulla corte (sub 7) del compendio posto in vendita, pertanto ogni adeguamento, sua regolamentazione ed ogni incombe conseguente e derivante dalla vendita, compresi anche ogni costo relativo, dovrà essere valutato, deciso e concordato in concerto con l'attuale utilizzatore;
- Sebbene non propriamente costituito in Condominio vero e proprio, per lo stabile in oggetto si configura comunque uno stato di comunione e comproprietà o interessenze sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1100 c.c. con l'altra proprietà soprastante, per esempio su tetto, facciate, strutture, fognature ecc che essendo condominiali, andranno, anche in futuro eventualmente mantenuti e custoditi con costi millesimalmente proporzionali fra le parti.
- Con la presente vendita, non è possibile non escludere nascenti servitù anche occulte, per destinazione dei luoghi, in particolare di impianto e servizi, per vasche biologiche e linee fognarie che anche in questo caso si è constatato insistere sulle porzioni in uso esclusivo della proprietà limitrofa o gravare le altre, sulle porzioni oggetto di vendita;

Pertanto ogni eventuale adeguamento o incombe derivante e/o conseguente dalla presente

vendita, compresa la stipula di atti notarili, anche per costituire servitù, per eventuali vertenze di usucapione ecc, nonché tutti i costi per realizzare opere o manufatti, al fine di rendere indipendenti ed esclusive talune porzioni, se ed in quanto necessari, rimarranno totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutati nella definizione e determinazione del prezzo finale, da porre a base d'asta del lotto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

- **DEMANIO DELLO STATO** con sede in Roma (c.f. 97905320582);

tutti comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno indiviso;

6.1 cronistoria :

Dal 27.06.2022 ad OGGI: [REDACTED] e **DEMANIO DELLO STATO** per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, pervenuto in forza di atto giudiziario di **confisca beni** a favore del Demanio dello Stato, [REDACTED], per la relativa quota di 1/3 a carico / contro [REDACTED]

Dal 27.12.2016 al 27.06.2022 per 1/3 indiviso ciascuno a [REDACTED] a loro pervenuto in forza di **successione** legittima in morte di [REDACTED], apertasi il 27.12.2016, giusta Denuncia di successione registrata a Ferrara il 27.12.2017 vol. 2820/9990/17 ed ivi **trascritta** il 22.03.2018 al reg. gen. 4604 e **part. 3267** per l'intero; Giusta **accettazione tacita di eredità**, di cui a formalità trascritta a Ferrara, il 05.05.2026 ai reg. gen. 8288 e reg. **part. 6197**, in forza di Sentenza del Tribunale di Ferrara del 09.03.2026 di rep. 200/2026 a favore dei 3 figli eredi.

Dal 14.12.1991 al 27.12.2016 per l'intero [REDACTED], a lei pervenuto in forza di atto di **compravendita**, del Notaio Mistri dr. Alessandro, del 14.12.1991 di rep. 6505, racc. 1468, registrato a Portomaggiore, il 30.12.1991 al n. 657, 1V e **trascritta** a Ferrara il 09.01.1992 ai reg. gen. 780 e **part. 650** da potere di Strozzi Mario, per l'intera piena proprietà del solo laboratorio al piano terra (sub 2);

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

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Con i limiti di cui alle "osservazioni" riportate in precedenza al punto "1.3" e "5.4", dove in sintesi:

- Si evidenzia che una porzione di ex sub 1 (appartamento al p.1., non oggetto di pignoramento ed **estraneo alla presente procedura** ed ora censito con il sub 10) insiste, non probatoriamente, oggi su una parte (soggiorno) dell'**attuale sub 6**;
- analogamente, **una porzione** dell'ex sub 2 (ex laboratorio artigiano), insiste, pure esso non probatoriamente, oggi **sul sub 3 e sub 9, quale accesso e pertinenza**, utilizzata in via esclusiva, sempre dell'appartamento sub 10, di cui sopra (estraneo alla procedura).

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'intero stabile in cui sono ricomprese tutte le unità immobiliari pignorate di che trattasi risultano edificati antecedentemente il 01.09.1967, 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, a seguito di istanza di PG 30186/25 del 18.02.2025 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati utili:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A: Concessione edilizia di PG. 20315 – PT 8868, rilasciata il 17.03.1992 su istanza di [REDACTED], del 31.05.1991; intesa ad ottenere la concessione per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione del primo e secondo piano (di titolarità di [REDACTED]) nonché il cambio di d'uso da artigianale ad abitativo (del piano terra, di titolarità [REDACTED] prima, poi volturata a [REDACTED] con successiva istanza di PG 46181 del 23.12.1991) sull'immobile distinto all'NCEU del Comune di Ferrara, al foglio 384, mapp. 573 sub 1 e 2;

B: Concessione edilizia di variante in corso d'opera di PG. 9594 – PT 4475, rilasciata il 21.05.1993 su istanza di [REDACTED], del 06.03.1992; tendente a ottenere variante in corso d'opera ai lavori previsti nella C.E. PG 20315 - PT 8868/1991 del 17.03.1992, per la ristrutturazione del primo e secondo piano (di titolarità di [REDACTED]) nonché il cambio di d'uso da artigianale ad abitativo (di titolarità di [REDACTED]) sull'immobile sito in Ferrara, via Gusmaria, [REDACTED]

C: Abitabilità rilasciata il 27.08.1994 di PG. 39197 – PT. 4620, su istanza del sig. [REDACTED] del 19.10.1993, del fabbricato ristrutturato con cambio di destinazione d'uso del p.t. da artigianale ad abitativa, sito in Ferrara, via Gusmaria, [REDACTED], di cui a permesso di costruzione n. 20315/8868 del 17.03.1992 e variante in corso d'opera n. 9594/4475 del 21.05.1993;

Pratica chiusa e completamente evasa nel suo iter.

L'archivio storico del Comune, deputato alla conservazione dei documenti fino al 1978, comunica che, sia con i criteri d'indagine relativi all'indirizzo, che con i nominativi, è stato trovato un solo documento archiviato di PG 16457 del 15.05.1967, afferente la richiesta di permesso per sopraelevare di un piano il fabbricato, ma mai concessa dall'ufficio tecnico e che la ricerca pertanto è da considerarsi così conclusa.

Presso l'archivio di protocollo del Comune, non risultano altresì, dopo il 1978, ulteriori titoli edilizi abilitativi o sanatorie, anche in capo agli attuali proprietari (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile) oltre a quelli su riportati ad eccezione della richiesta di concessione per ristrutturazione del p.1. e cambio d'uso di parte del p.t. di cui a PG 2929 – PT 1016 del 23.01.1991, poi rinunciata con richiesta di archiviazione dalla committenza stessa, in quanto presentato successivamente in sua sostituzione con la richiesta del titolo su indicato.

7.2 giudizio di conformità edilizia:

La suddetta pratica edilizia, risulta pertanto conclusa nel suo iter, avendo conseguito la certificazione di abitabilità nel 1994.

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.

Premesso che trattandosi di immobile il cui originario impianto, è da collocarsi sicuramente in epoca storica, peraltro in zona caratterizzata da notevoli modifiche di ricostruzioni post belliche, ci si limiterà

alla valutazione di quanto oggi legittimato pertanto con l'ultimo titolo edilizio del 1992, precisando che l'intero stabile era già censito all'impianto dell' NCEU del 1939.

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 relative tavole grafiche allegate, si riscontrano le seguenti particolari difformità edilizie:

Per Appartamento (monolocale) sub 4:

per esso, emergono **difformità consistenti in:**

- diversa distribuzione spazi interni, ovvero differente giro e posizionamento della scala interna di collegamento al piano soppalcato;
- realizzazione di modesto ripostiglio sgombracasa nel sottoscala medesimo;
- apertura di vano di passaggio nel sopra-spazio del vano scala, al fine di ricavare un modesto sgombracasa accessibile dal piano soppalcato;
- spostamento della porta di accesso al disimpegno e riduzione del bagno, e differente realizzazione del tramezzo divisorio;

Per Appartamento (trilocale) sub 6:

per esso, emergono analogamente **difformità consistenti in:**

- diversa distribuzione spazi interni, ovvero differente giro e posizionamento della scala interna di collegamento al piano soppalcato;
- minime differenze nelle altezze indicate dei locali;
- differente posizionamento dell'apertura di accesso del vano cucina verso il soggiorno, realizzato sul lato corto del piccolo vano stesso, verso la zona pranzo*, in luogo di come rappresentato ovvero, sul lato lungo;

*trattasi della zona esclusa come più volte ribadito ed evidenziata in ROSSO nello schema planimetrico allegato, peraltro con altezza utile, inferiore al minimo abitabile di mt. 2,70.

Per cantina / proservizio (magazzino) sub 8:

per esso, emergono analogamente **difformità consistenti in:**

- minime differenze nelle altezze indicate del locale;
- mancata realizzazione di vano porta di passaggio di collegamento con adiacente confinante deposito cicli di cui al sub 9 in esclusivo uso pertinenziale ad altra u.i.u di terzi estranei alla presente procedura anche se colpita da pignoramento (motivi già esposti in precedenza);

Per corte interna (area urbana) sub 7:

per esso, emergono analogamente **difformità consistenti in:**

- le 3 finestre rappresenta sul muro di confine con terzi sono in realtà murate e chiuse;

Per Autorimessa sub 3 e adiacente deposito cicli (magazzino) sub 9:

non possibile esprimere giudizio in quanto, non ispezionati poiché, come già spiegato, in uso esclusivo a terzi;

Allo stato attuale pertanto NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA.

(Vedasi tavole grafiche comparative allegate)

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria unitaria in forza di art. 17/17bis della L.R. 23/2004, salvo diversa e migliore interpretazione per sanare complessivamente tutte le u.i.u. e dare così corretta rappresentazione specchiata dello stato effettivo dei luoghi afferenti i sub 4-5-6-7-8, non senza il pristino dei luoghi, consistente nella chiusura del piccolo vano ripostiglio realizzato nel sopra-spazio del vano scala dell'appartamento soprastante (sub 10) di terzi e accessibile dal soppalco del monolocale, nonché l'eventuale spostamento della porta di accesso della cucina sul lato lungo dell'ambiente stesso e così in ossequio alla prescritta eventuale necessità di rendere indipendente la porzione della zona pranzo di titolarità di terzi; unitamente ad eventuali ulteriori difformità non rilevate o non rilevabili al momento e ottenere così una certificazione di conformità/agibilità definitiva.

COSTO TOTALE SANATORIA pari a verosimilmente € 6.000.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare amministrativamente le opere difformi suddette, comprensivo dei costi di demolizione / rimozione di quanto difforme in ossequio al prescritto pristino dei luoghi (per il ripostiglio da soppalco monolocale). Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo, ovvero esclusi gli onorari tecnici di terzi professionisti specifici o parti, come strutturista impiantisti ecc. per l'eventuale dichiarazione di conformità statica, sicurezza, conformità degli impianti ecc, tutti per le incombenze di loro spettanza, che si ravvisassero necessarie e propedeutiche a completezza dell'istruttoria dovuta.

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

Nel prezzo finale a base d'asta è da intendersi **comunque ricompresa** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile**, anche in ordine alle concessioni originarie di primo impianto.

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 debitamente conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedervi pertanto all'incombente in qualunque momento dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/complesso o parti di esso (per esempio sub 10 soprastante) o limitrofi confinanti sub 3 e 9, in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie unitarie / 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:

nel PUG Adottato:

- Zona aree riconosciute patrimonio Unesco – vincolo n. 31;
- Edifici di interesse culturale e testimoniale – vincolo n. 40;
- Edifici di interesse storico - architettonico – vincolo n. 39;
- Aree del centro storico aventi un alto potenziale archeologico – vincolo n. 46
- Aree escluse da collocazione impianti TV radio – vincolo n. 66;
- Aree suscettibili di instabilità – vincolo n. 88;
- Centro Storico di Ferrara – LR 24/2017 art. 32 c. 8;
- Centro storico – art. 14 Disciplina;
- Tessuti storici – art. 19 Disciplina;

nel PSC:

- zona ambito PRG : A1.1;
- Sistema insediativo dell'abitare sottosistema nuclei storici - Art. 12.1 NTA PSC;
- Centro storico di Ferrara art. 14.1 nta PSC;
- Territorio urbanizzato art. 14 PSC; art. 28 L.R. 20/00;
- Edificio di interesse storico-architettonico;
- Aree del centro storico aventi un alto potenziale archeologico;

Nel RUE:

- Centro Storico di Ferrara -art. 108 RUE;
- Sito Unesco - Art. 107-2.2 RUE;
- Edifici e manufatti storici significativi per tipologia, strutture e morfologia, cl. 3 – art. 112 RUE
- Aree del centro storico aventi un alto potenziale archeologico – art. 107-2.4.4 RUE;
- Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1;
- Usi: nuclei storici - art. 105-1.1 RUE;
- **Classe monetizzazione: 1** ; 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 1967 e non è possibile conoscere e rapportarsi con gli strumenti urbanistici dell'epoca.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in contesto plurifamiliare di case “addossate” per civile abitazione, dislocati in un insieme di fabbricati in linea lungo le strette vie cittadine del centro storico; il tutto è edificio in zona storica del centro città, in zona a traffico limitato, frapposta tra via Garibaldi e via Ripagrande e tra Corso Isonzo e Piazza Sacratì; In particolare la via Gusmaria (a senso unico) è larga giusto il passaggio di un automezzo, pertanto i parcheggi, (limitati per i residenti e regolamentati per la sosta a pagamento) sono scarsi e prossimi all'abitazione.

9.2 descrizione dell'immobile:

L'edificio è di tipo plurifamiliare, libero da terra a cielo che oltre a ricomprende tutte le unità abitative e accessori in oggetto, con proprio ed autonomo accesso comune, indipendente dal civico n. 13; conta la presenza di una sola altra unità immobiliare (sub 10), per civile abitazione, posta al piano primo e sottotetto, anch'esso, con proprio accesso autonomo e indipendente, invece dal civico n. 15; entrambi gli accessi, avvengono pertanto direttamente dalla pubblica via Gusmaria, cui risultano frontistanti e prospicienti.

Dal civico n. ■■■, si ha accesso a piccola bussola comune d'ingresso (B.C.N.C. sub 5) che disimpegna l'appartamento trilocale (int. 1) ed il monolocale (int. 2); invece dal civico n. ■■■, si ha accesso ad androne d'ingresso sub 3 (censito come autorimessa) che annuncia il vano scala esclusivo dell'abitazione del piano primo soprastante (sub 10) ed altro proservizio censito come magazzino di cui al sub 9 al piano terra e ammezzato;

N.B.: Detti ultimi due sub citati 3 e 9 sono di titolarità dei debitori eseguiti, anche se in uso esclusivo continuativo e pacifico fin dal 1994 (termine di rilascio del certificato di abitabilità a seguito dei lavori di ristrutturazione unitaria dell'intero stabile) da parte di terzi.

Nella parte interna il fabbricato, si trova una corte (area urbana sub 7) ad esclusivo uso delle unità immobiliari del piano terra (sub 4-6-8) che vi si affacciano direttamente, anche se pure il sub 9 risulta vi abbia medesimo affaccio tramite porta finestra apribile, tale per cui si ravviserà la necessità di regolamentare tale affaccio mediante la chiusura della stessa o stipulando servitù o altro, in accordo con i proprietari non titolari utilizzatori, in sede di stipula dell'atto notarile di definizione della proprietà.

L'edificio è edificato a 2 piani fuori terra con murature di elevazione in mattoni, a faccia vista, privi di coibentazione, con cornicione in cotto e intonacati e finiti con stucco veneziano e tinteggiatura all'interno; solai parte in laterocemento e parte in legno per i solai di partizione orizzontale d'interpiano ed a falde inclinate per il coperto, corredati da manto di copertura in coppi, privi di coibentazione.

La corte interna pertinenziale è pavimentata in gres tipo "cotto" e risulta delimitato fisicamente sul posto, lungo tutti i confini, con muratura di adeguata altezza, N.B. le finestre sul confine est sono chiuse con tamponamenti murari.

Non è stato possibile capire se vi siano delle comproprietà o interessenze sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1100 c.c. con gli altri adiacenti fabbricati di terzi, per esempio su fognature ecc eventualmente in condivisione ed eventualmente da mantenere in concerto con terze parti.

L'edificio, come detto risale a oltre un secolo fa e anche se le finiture interne, risalgono ad età più recenti, l'impianto originario con accorgimenti e metodologie costruttive è pertanto da riferirsi all'epoca; da una, sommaria, ispezione visiva effettuata in sede di sopralluogo del 25 febbraio 2025, non si ravvisa la necessità di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria se non qualche manutenzione a elementi vetusti, già oggetto di radicale ristrutturazione unitaria, da un oltre un trentennio circa.

9.3 descrizione delle abitazioni pignorate (mapp. 573 sub 4 e 6):

Le u.i in oggetto di cui al civico ■■■ int. 1 e int. 2, sono poste al piano terra, con esposizione libera a est e a ovest, ovvero con prospicienza rispettivamente sia verso la pubblica via Gusmaria, che verso la corte pertinenziale interna di cui a sub 7 e ad altra u.i.u di cui al sub 8, di cui infra, discosta, quale accessorio indiretto a servizio dell'unità abitativa di cui al sub 6, adibito a cantina / lavanderia, il tutto componente in parte il presente lotto posto in vendita nella presente procedura; per esso sarebbero presenti anche altre due u.i.u. sub 3 e 9, non qui trattabili per i motivi già ampiamente esposti in

precedenza.

Int. 1 (sub 6):

L'appartamento in parola si compone al piano terra da: ingresso su soggiorno con uscita su corte pertinenziale (sub 7), cucina, e zona pranzo*, ricavata in abbassamento di 2 gradini (circa cm. -30) rispetto la quota di marciapiede, disimpegno notte, bagno (con finestra a tetto), 1 camera da letto matrimoniale con ripostiglio o cabina armadio e bagno in suite (finestrato); dal soggiorno per mezzo di scala a vista autoportante in metallo a una rampa, è possibile accedere a ripostiglio ricavato in soppalcato* con altezza utile massima di mt. 2,00 e soprastante la zona pranzo* sottostante con affaccio sul soggiorno.

*Si dà atto che la zona pranzo e il relativo soprastante soppalco, benché accatastati nella medesima unità immobiliare urbana (sub 6) peraltro come zona ripostiglio avente altezza massima interiore alla minima di mt. 2,70, intestata ai debitori esecutati, in realtà **gravano su una porzione di titolarità di terzi**, come già spiegato in precedenza (vedi schema grafico a pag 6 o l'allegata planimetria integrale di riferimento).

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 64 e pari o superiore a mt. 2,70 l'altezza del piano terra.**

Int. 2 (sub 4):

L'appartamento in parola si compone al piano terra da: ingresso su soggiorno / pranzo (monolocale), angolo cottura a scomparsa in mobile di contenimento apribile, antibagno con doccia e lavabo e con uscita su corte pertinenziale (sub 7), e adiacente zona bagno con w.c. e bidet (finestrata); nel soggiorno per mezzo di scala in muratura, rivestita in marmo e ceramica tipo cotto a una rampa, è possibile accedere a ripostiglio (utilizzato come zona notte) ricavato in soppalcato con altezza massima di mt. 2,00, soprastante l'autorimessa di cui al sub 3 (quale androne d'ingresso utilizzato da terzi per accedere all'appartamento del piano primo di cui al sub 10, come già spiegato in precedenza).

Dal soppalco è possibile altresì, accedere a piccolo vano ripostiglio (tipo armadio), ricavato nella parte superiore del vano scala di terzi, accessibile per mezzo di vano con altezza bancale di 50/60 cm.

Tale locale sarà da chiudere non solo poiché difforme rispetto ai disegni di progetto di variante, ma poiché insistente nella parta alta del vano scala utilizzato da terzi...

Unicamente dalla corte, si accede a proservizio discosto, della superficie di circa 12 mq, in unico ambiente, dell'altezza di circa mt. 2,20, adibito a lavanderia e locale centrale termica; altri impianti tecnologici connessi e dipendenti da quelli dell'abitazione, con finiture interne analoghe a quelle dell'abitazione principale.

La superficie calpestabile abitativa e l'altezza interna utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 26 e oltre mt. 2,70 l'altezza del piano terra e mt. 2,00 quella del soppalco che ha una superficie di mq 17 circa.**

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile per entrambe le u.i.u, realizzate e/o risalenti agli anni '90 circa, epoca dell'ultima ristrutturazione unitaria.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono ovunque a doppia anta a battente, con telaio e ante in legno, mordenzate in noce con vetrocamera doppio tipo "termophan", corredate da scuretti in legno a battente con gelosie, per la parte interna verso la corte, ed inferriate antintrusione in ferro

battuto per le aperture sul lato strada.

Le porte interne, ad anta battente, sono in legno tamburate smaltate in colore bianco, di forma e tipo regolare e standard, con ferramenta di uso comune color ottone.

La porta dei due ingressi è ad ante battente di tipo blindato, smaltata, cieca; la porta principale (comune) di accesso alla bussola di disimpegno comune di cui al sub 5, è a doppia anta battente in legno massello e sopraelevata in vetro e ferro battuto in stile coevo con il pregio storico dell'edificio.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica tipo cotto o similare, uguale in tutti gli ambienti con battiscopa coordinati; i bagni e la cucina, sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Impianti tecnologici (in generale per tutte le unità):

Gli impianti tecnologici anche se a norma, almeno, all'epoca della loro realizzazione (1992 circa), risultano pertanto vetusti, in particolare:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, con punti luce a soffitto o a parete 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 (uno per ciascuno dei due appartamenti) collocati nella bussola d'ingresso comune (sub 5).

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale, funzionante a gas-metano, cui è affidata anche la produzione istantanea di acqua calda sanitaria per bagni e cucine, collocata nel bagno per il monolocale e nel locale lavanderia (sub 8) per l'appartamento di cui al sub 6, sono presenti elementi radianti in ghisa, posti in nicchia, in ogni ambiente abitativo raccordati da tubazione distributiva verosimilmente ad anello.

L'impianto di distribuzione del GAS avviene con tubazione in rame o ferro, parte in esterno e parte sottotraccia; entrambe le unità sono dotate di proprio autonomo misuratore di consumo, collocato nel vano ingresso (autorimessa sub 3) utilizzata in via esclusiva da terzi per l'accesso all'abitazione del piano primo (sub 10) estranea alla presente procedura.

L'impianto idrico è anch'esso realizzato sottotraccia con tubi in ferro allacciata alla rete dell'acquedotto pubblico, con proprio autonomo misuratore di consumo per ciascuna abitazione; tutti i bagni sono dotati di ogni sanitario, con piatto doccia murato e di vasca in ghisa murata. Al momento del sopralluogo non è stato possibile testare e provare attentamente tutti gli impianti, pertanto non è possibile esprimere giudizio di effettivo e corretto funzionamento. **Tutto** quanto descritto finora **risale** comunque all'epoca di ristrutturazione radicale e unitaria del **1992** circa, quindi anche se abbastanza "moderno", il risulta un po' vetusto, pertanto pur avendo reperito certificati di conformità impiantistica essi verranno valutati prudenzialmente come non conformi alle norme di sicurezza di cui alla L.46/1990 e s.m.i..

L'intonaco delle murature risulta in alcuni punti lievemente ammalorato e distaccato a causa di un po' di umidità di risalita capillare, nelle zone basse delle murature.

Giudizio complessivo delle condizioni di manutenzione dell'intero compendio oggetto di vendita:

Si consiglia una "rinfrescata" dell'immobile, mediante ritinteggiatura e riordino di alcune parti un po' trascurate e carenti di manutenzione (scuri esterni sulla corte, intonaci interni, ecc) ed una attenta verifica e messa a punto degli impianti tecnologici. Nonostante tutto sia l'immobile nel complesso, sia le unità immobiliari in oggetto esaminate, risultano comunque in **DISCRETE** condizioni di manutenzione e conservazione.

Il collaudo di verifica e messa a punto degli impianti stessi resta da effettuarsi a cura e spese dell'aggiudicatario, poiché di tali oneri se ne terrà comunque debitamente conto in sede di definizione del prezzo da porre a base d'asta.

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 degli alloggi e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto con le categorie catastali di seguito riportate, ma precisando che la corte (sub 7) sebbene accatastata autonomamente, come area urbana, verrà valutata come corte dell'abitazione, come pure il magazzino (sub 8), verrà considerato come accessorio indiretto dell'abitazione principale in quanto non assimilabile a magazzino vero e proprio con autonoma valutazione. Inoltre dal calcolo della consistenza resteranno esclusi per i motivi già in precedenza esposti di incongrua titolarità sia i sub 3 e 9 poiché in uso dell'abitazione soprastante di terzi ed il cui valore pertanto sarebbe nulla, sia la porzione da terra a cielo della zona "pranzo" dell'appartamento di cui al sub 6, poiché di titolarità di terzi come appunto già spiegato:

<u>OGGETTO</u>	<u>Cat.</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento (monocale)	A/2	T1	573 / 4	40	x	1,00	40,00~.
Appartamento (trilocale)	A/2	T1	573 / 6	84	x	1,00	84,00*.
Bussola ingresso comune	BCNC	T	573 / 5	5	x	0,50	2,50.
Corte interna	F/1	T	573 / 7	38	x	0,10	3,80.
Magazzino (cantina)	C/2	T	573 / 8	16	x	0,25	4,00.
<u>s.e. & o.</u>					<u>mq.</u>	<u>TOT.</u>	<u>134,30~*</u>

N.B.:

~ Si precisa che la superficie dei soppalchi è stata computa come ridotta al 50%, essendo assimilabili ad accessori diretti, ovvero come ripostigli avendo altezza massima a mt. 2,00

* Si ribadisce che essendo l'abitazione di cui al sub 6, in parte di titolarità di terzi, per essa verrà prudenzialmente computata la consistenza, escludendo tale porzione di zona ripostiglio di circa mq. 12 del pt + mq. 12 al p. soppalco.

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). Inoltre, per il magazzino sub 8, benché accatastato autonomamente con categoria C/2, per esso si è ritenuto più plausibile assimilarlo a una cantina come accessorio indiretto, assumendone così il valore unitario delle abitazioni.

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, incrociati 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 delle abitazioni e accessori (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza delle parti comuni, oltretutto di tutte le incidenze negative delle eventuali incertezze sugli elementi indeterminabili.

Tale importo sembra inconfutato anche da una veloce stima per capitalizzazione del reddito netto, avendo come dato certo il canone oggi percepito dell'appartamento sub 6 (pari a €. 6.000 /annui) e ipotizzando invece per l'appartamento monolocale (sub 4) un canone annuo ipoteticamente percepibile verosimilmente pari a €. 4.200 / 4.500 annui, con un tasso d'interesse ipotetico del 3/4% circa.

Si precisa inoltre, che non si è ritenuto opportuno scontare alcun indennizzo per lo stato occupativo dell'appartamento sub 6, regolarmente locato, peraltro con buona rendita fino al 31.03.2027, poiché non solo simili unità immobiliari, in zone, ben si prestano tipicamente più all'uso speculativo, che non abitativo, ma anche per via del residuale minimo periodo a termine.

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 vendita in minor consistenza di quanto effettivamente pignorato, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente €. 214.880,00. (mqe. 134,30 x €/mq. 1.600 = €. 214.880,00)

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 €.- 32.232,00. (€. 214.880,00 x 0,15 = €. 32.232.)

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 €.- 6.000,00.

12.3 spese per finita locazione:

Spese relative alla eventuale restituzione, del deposito cauzionale, costituito dal Conduttore, come garanzia per il bene e le incombenze da onorare pari a €.- 1.500,00.

12.4 prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà:

Prezzo a corpo in riferimento all'intero compendio immobiliare, di piena proprietà, al netto delle decurtazioni di cui sopra, in parte **LIBERO**, al decreto di trasferimento, ed in parte locato con contratto di locazione opponibile, valido fino al 31.03.2027, nello stato di fatto, di diritto e di titolarità 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.

(€. 214.880 – 32.232 – 6.000 – 1.500 = €. 175.148)

€. 175.000,00.

12.5 offerta minima relativa:

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

€. 131.250,00.

(€. 175.000 x 0,75 = €. 131.250,00)

PRECISAZIONE E SCOPO DELLA INTEGRAZIONE DI PERIZIA:

Il presente elaborato è stato rivisto e modificato, rispetto all'elaborato originario di cui al deposito del 06.05.2025, sostanzialmente nel paragrafo "6.1", ovvero con inserimento della indicazione della trascrizione tacita di eredità, che ha consentito così di poter altresì la dichiarare la continuità delle trascrizioni ante ventennio al pignoramento e nei paragrafi "12.4 – 12.5" in cui ora gli importi, sono intesi in riferimento all'interesse del bene venduto e non alla sola quota pignorata di 2/3, quindi per la relativa vendita dell'intero bene, di cui a dispositivo del GE del 20.05.2026, con cui se ne disponeva il procedersi al giudizio di divisione, con prossima udienza al 08.10.2026.

Ad evasione d'incarico

Ferrara, lì 22 maggio 2026

L'Esperto

Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

Fermo restando la documentazione di cui a pregressa presentazione del 06 maggio 2025 afferente il deposito elaborati originario.