
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **53/2025 riunita alla 15/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-07-2026 ore 9:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CRISTONI Maria Marta**

Custode giudiziario: **Dott. MELLONI Leonardo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

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



Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	5
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	6
3. STATO DI POSSESSO:	9
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	10
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:.....	10
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	10
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:.....	10
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:.....	10
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:	10
4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:.....	10
4.2.1. Iscrizioni:	10
4.2.2. Pignoramenti:.....	10
4.2.3. Altre trascrizioni:.....	11
4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:	11
4.3. Misure Penali.....	11
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	12
7. PRATICHE EDILIZIE:	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	27
8.1. Criterio di stima:	28
8.2. Analisi del segmento di mercato.....	29
8.3. Comparabili.....	30
8.4. Campione dei dati immobiliari	30
8.5. Caratteristiche immobiliari	31
8.6. Caratteristiche Quantitative:	31
8.7. Calcolo del valore di mercato	32
8.8. Analisi dei prezzi marginali.....	32
8.9. Tabella di valutazione.....	34
8.10. Reconciliation e stima	36
8.11. Fonti di informazione:	37
9. Valutazione corpi:	38
9.1. Adeguamenti e correzioni della stima:	38
9.2. Prezzo base d'asta del lotto:	38



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che:

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione. In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

L'offerente è tenuto a prendere visione integrale del presente elaborato peritale, redatto ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. e degli artt. 568 ss. c.p.c., nel quale sono riportate le descrizioni dell'immobile e l'indicazione di ogni eventuale onere, peso, spesa o irregolarità, sia di natura urbanistico-edilizia che tecnico-impiantistica.



Con la partecipazione alla procedura esecutiva, l'offerente accetta espressamente che la vendita forzata avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, così come descritto nella perizia di stima, esonerando la procedura esecutiva e lo scrivente tecnico estimatore dalla produzione di ulteriori atti, documenti o certificazioni, ivi comprese – a titolo meramente esemplificativo:

- le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- la certificazione energetica (APE o AQE) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.

L'aggiudicatario assume integralmente, con oneri e spese a proprio esclusivo carico, ogni incombenza relativa alla regolarizzazione, adeguamento o accertamento delle condizioni edilizie, urbanistiche, catastali e impiantistiche del bene, anche qualora non espressamente evidenziata nel presente elaborato, nonché manleva espressamente il sottoscritto perito da qualsivoglia responsabilità in merito a difformità, vizi, carenze documentali o altri elementi eventualmente riscontrabili successivamente all'aggiudicazione.



Beni in Comune di Ferrara (FE)
Località Denore, Via Panigalli n. 17

Lotto unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A  **44.828675, 11.83427**

Abitazione in villini [A7] sito a Ferrara (FE) in località Denore, Via Panigalli n. 17

Compendio immobiliare realizzato alla fine degli anni 70, costituito da un appartamento al piano terra della consistenza di cinque vani ed accessori, adiacente costruzione edificata a partire dal 2010 e attualmente in corso di costruzione su due piani, allo stato di grezzo strutturale, con solo strutture portanti verticali e partizioni orizzontali, parziali strutture divisorie al piano terra e priva di copertura, il tutto con circostante area cortiliva esclusiva recintata.

Quota e tipologia del diritto: Piena proprietà intestata a [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]i, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED]-[REDACTED], nata a [REDACTED]A [REDACTED]6 [REDACTED]K) comproprietari per la quota indivisa di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

- foglio **218**, particella **143**, subalterno **5**, indirizzo Via Panigalli n. 17, piano T, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 146,00 m², rendita € 805,67

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: corte comune particella 143/9 su più lati, particella 143/7 salvo altri e più attuali

Note catastali: così identificato dal 6/05/87 per soppressione delle ex particelle 143/1 e 147/2 del foglio 218 con variazione n. 35593.1/1987 in atti dal 12/06/1993

- foglio **218**, particella **143**, subalterno **7**, indirizzo Via Panigalli n. 17, piano T, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione) senza rendita

Derivante da: Variazione del 25/08/25 FE0081459 in atti dal 25/08/25 per demolizione e ricostruzione

Confini: corte comune particella 143/9 su più lati, particella 143/5 e 143/8 salvo altri e più attuali

Note catastali: così identificato dal 25/08/25 per demolizione totale e ricostruzione (n. 81459.1/2025) con soppressione delle ex particelle 143/3, 143/4 e 143/6 del foglio 218 con variazione del 25/08/25 FE0081459

- foglio **218**, particella **143**, subalterno **8**, indirizzo Via Panigalli n. 17, piano T, categoria F/3



(fabbricato in corso di costruzione) senza rendita

Derivante da: Variazione del 25/08/25 FE0081459 in atti dal 25/08/25 per demolizione e ricostruzione

Confini: corte comune particella 143/9 su più lati, particella 143/7 salvo altri e più attuali

Note catastali: così identificato dal 25/08/25 per demolizione totale e ricostruzione (n. 81459.1/2025) con soppressione delle ex particelle 143/3, 143/4 e 143/6 del foglio 218 con variazione del 25/08/25 FE0081459

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui dal 27/09/1988

- foglio **218**, particella **143**, qualità EU ente urbano senza reddito, superficie catastale 920,00 m², reddito dominicale --, reddito agrario --

Derivante da: da terreni a urbano in atti dal 27/09/1988 (n. 901207.49/1985)

Confini: particelle 298, 142, 176 e 151 salvo altri e più attuali

Note catastali: così identificato dal 24/05/1988 per frazionamento in atti dal 24/05/1988 (n. 901403.F03/1983)

Conformità catastale:

Al sopralluogo e per quanto è stato possibile rilevare, non è stata riscontrata la coerenza oggettiva dello stato dei luoghi con le schede presenti in banca dati catastale, le irregolarità andranno sanate mediante aggiornamento catastale con procedura DOCFA, il tutto fatta salva la regolarizzazione edilizia, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario presunte di circa € 1.000,00 di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

N.B. Gli importi sopra indicati sono stati calcolati forfettariamente, tutti i costi e le spese sopra descritti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere, sono ordinari e sommariamente stimati e le eventuali variazioni di spesa che si dovessero verificare all'atto del compimento amministrativo e realizzativo, anche se non specificati nella presente relazione, devono considerarsi comprese nella valutazione complessiva del bene.

Il trasferimento è fatto a corpo e non a misura, con ogni diritto, ragione ed azione, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, con le comproprietà delle parti comuni pertinentziali dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio ove esistente, in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà dei seguenti beni comuni non censibili distinti al C.F. del Comune di Ferrara al foglio **218**, particella **143**, subalterno **9**, corte comune a tutti i subalterni della particella 143, così come attualmente posseduto e pervenuto all'attuale proprietà con atto Notaio Massimo Minarelli, in data 18/05/2006, ai nn. 255115/12925.

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 1 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Denore è una frazione del comune di Ferrara, situata nella regione Emilia-Romagna, che conta



una popolazione di circa 439 abitanti. La località si sviluppa lungo l'argine sud del fiume Po di Volano, un'area di alto valore paesaggistico inclusa all'interno dei siti protetti dall'UNESCO. La frazione è circondata dalle campagne ferraresi ed è una meta apprezzata per gli amanti del cicloturismo, trovandosi lungo percorsi sterrati e ciclabili arginali che collegano la città ai piccoli borghi vicini come Villanova e Baura.



Caratteristiche zona: Frazione prettamente rurale e residenziale di piccole dimensioni, situata nella pianura a est del centro di Ferrara, a ridosso del braccio del Po di Volano. Il nucleo abitativo è di tipo lineare e compatto, circondato da vaste aree a vocazione agricola intensiva. Il tessuto edilizio è composto principalmente da abitazioni indipendenti, villette monofamiliari e storiche corti coloniche.

Area urbanistica: Zona prevalentemente agricola ed extraurbana (ai margini del territorio urbanizzato del Comune di Ferrara). Il centro abitato è classificabile come sottozona di completamento residenziale a bassa densità o nucleo storico/frazione rurale, soggetto ai vincoli del Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ferrara e alle tutele paesaggistiche legate alla vicinanza dei corpi idrici (Po di Volano).

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. I servizi in loco sono ridotti al minimo essenziale per la cittadinanza: sono presenti la Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista, l'ufficio postale, un bar/tabaccheria, aree verdi pubbliche e piccole attività artigianali o di vicinato (alimentari/genieri di prima necessità).

Servizi offerti dalla zona: Produzione agricola locale (frutticoltura, cerealicoltura) e relative attività di stoccaggio/lavorazione. Dal punto di vista residenziale, offre un contesto abitativo a basso inquinamento acustico, ampi spazi verdi e una forte tranquillità rispetto al nucleo urbano principale.

Caratteristiche zone limitrofe: Il territorio circostante è caratterizzato da una fitta rete di canali di bonifica e scolo (gestiti dal Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara) e da altre frazioni e località rurali con caratteristiche analoghe (Villanova, Albarea, Sabbioncello San Vittore, Correggio). Il paesaggio è totalmente pianeggiante, geometrico e fortemente antropizzato dall'attività agricola.

Importanti centri limitrofi: Ferrara (Capoluogo): Centro urbano, amministrativo e monumentale di riferimento, situato a circa 15 km a ovest.; Formignana / Tresigallo (Comune di Tresignana): Situati a pochi chilometri verso est/sud-est, poli logistici e di servizi secondari; Copparo: Importante centro della provincia situato a nord-est.

Attrazioni paesaggistiche: Il corso del Po di Volano e l'argine fluviale, utilizzato anche come percorso cicloturistico e naturalistico (inserito nelle rotte ciclabili della provincia di Ferrara). Il pa-

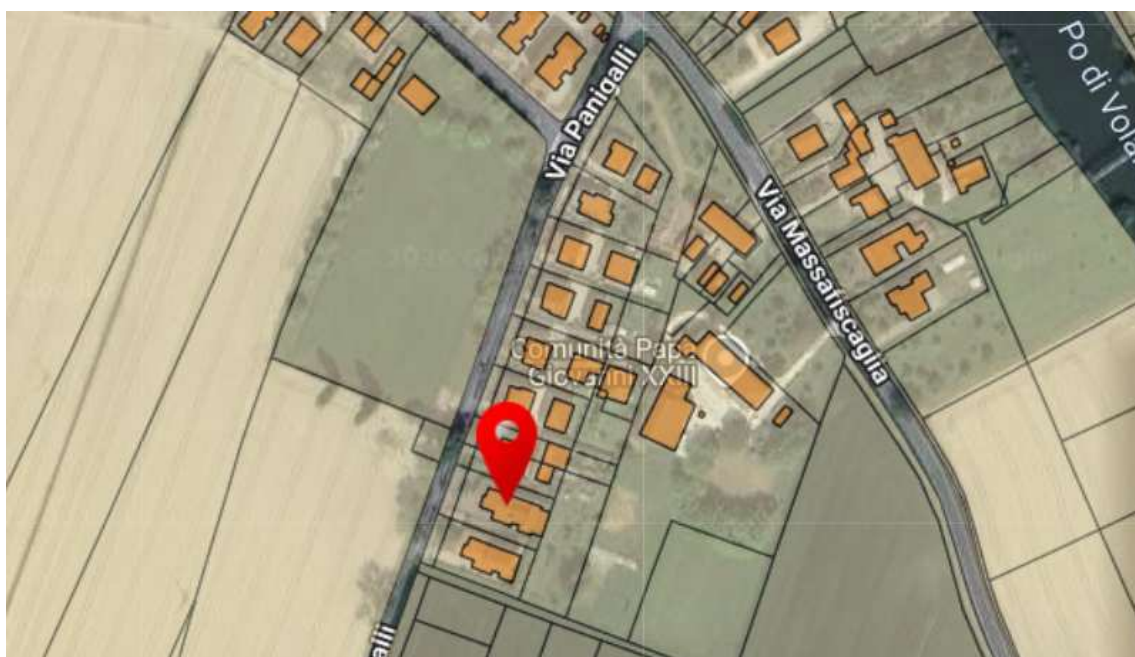


esaggio agrario della bonifica ferrarese, caratterizzato dalle tipiche geometrie dei campi e dai canali artificiali.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista: Edificio di origine antica (le cui prime tracce risalgono al X-XI secolo), successivamente rimaneggiato nel corso dei secoli. Nelle immediate vicinanze (frazioni limitrofe lungo il Volano) si trovano storiche possessioni e complessi rurali tipici dell'architettura ferrarese, oltre alla vicinanza (a pochi chilometri in direzione Tresigallo/Codigoro) con le Delizie Estensi del territorio.

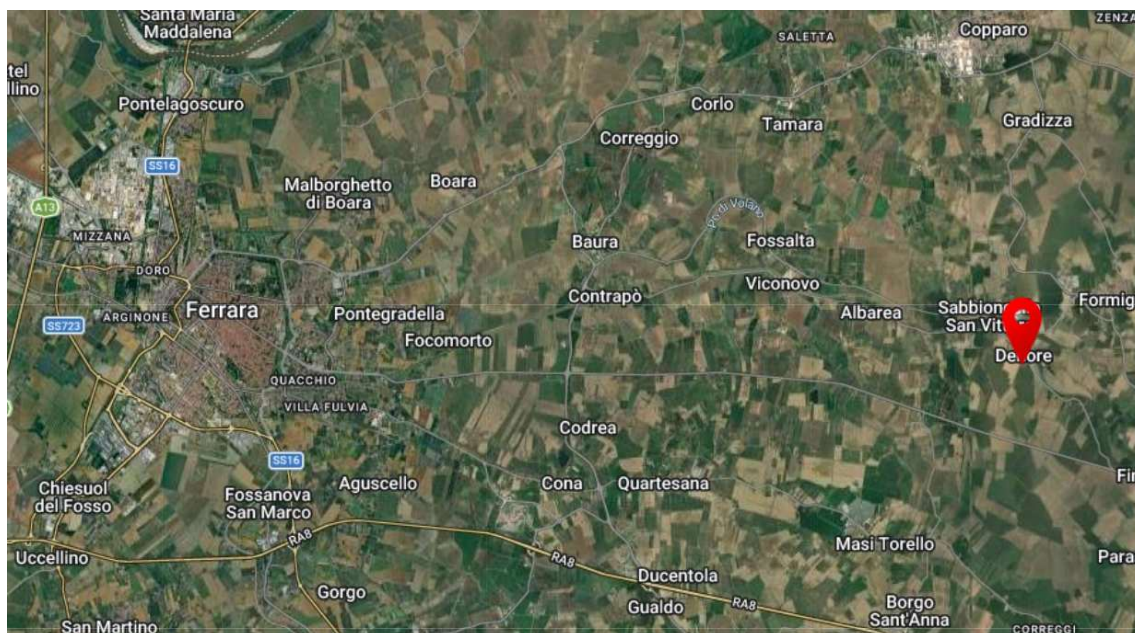
Principali collegamenti pubblici: Autolinee extraurbane TPER: Linee bus che collegano la frazione con il polo di Ferrara e con i comuni del basso ferrarese (es. Tresigallo/Codigoro); rete viaria: Collegamento principale tramite la Strada Provinciale 15 (Via Pomposa) situata poco più a sud, o tramite la viabilità arginale (Via Denore); rete ferroviaria: Assente in loco; la stazione di riferimento per il trasporto passeggeri e merci è la Stazione di Ferrara.

ESTRATTO ORTOFOTO TERRITORIO DELLA LOC. DENORE

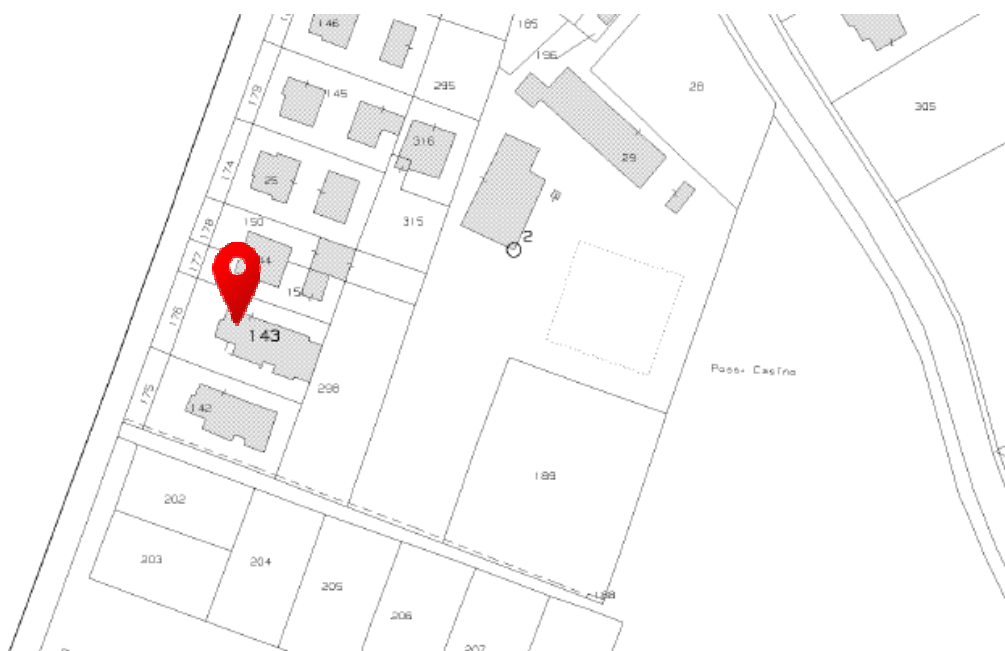


ESTRATTO ORTOFOTO TERRITORIO DEL COMUNE DI FERRARA





STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA COMUNE DI FERRARA – FOGLIO 218



3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal debitore e dai suoi famigliari conviventi, nella sua piena disponibilità ai fini del trasferimento coattivo.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale competente – alla data del 20/05/2025 non risultavano contratti di locazione intestati ai comproprietari dante causa [REDACTED]

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 2 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

(da certificato notarile e aggiornamento ispezioni RRII al 06/06/2026)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non conosciute

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

Non conosciute

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Non conosciute

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute

4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1. Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Massimo [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED]; Iscritta a Ferrara in data [REDACTED];

Importo ipoteca: € 306.000,00; Importo capitale: € 153.000,00

*Note: iscritta a favore di Cassa di Risparmio di Bologna contro [REDACTED] e [REDACTED]
per la quota di proprietà di [REDACTED] e a carico dei beni distinti al
Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 218, particelle 143/5 (abitazione), 143/4 (ga-
rage), 143/6 (garage) e 143/3 (corte comune)*

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Massimo [REDACTED]
[REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta a Ferrara in data [REDACTED] ai nn.
[REDACTED];

Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00

*Note: iscritta a favore di "C [REDACTED]" contro G [REDACTED]
per la quota di proprietà di ½ ciascuno in comunione legale dei beni, debitori non datori di ipote-
ca [REDACTED], a carico dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di
Ferrara al foglio 218, particelle 143/5 (abitazione), 143/4 (garage), 143/6 (garage) e 143/3 (corte
comune)*

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di "[REDACTED]" contro [REDACTED] derivante
da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 11/03/2025 ai nn. 926 trascritto a
Ferrara in data 07/04/2025 ai nn. 6528/4902;

*Note: trascritto a favore di "[REDACTED]" contro [REDACTED] per la quo-
ta di ½ ciascuno in comunione legale dei beni e a carico dei beni distinti al Catasto Fabbricati del
Comune di Ferrara al foglio 218, particelle 143/5 (abitazione), 143/4 (garage), 143/6 (garage) e
143/3 (corte comune).*



- Pignoramento a favore di "██████████" contro ██████████ derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 09/05/2025 ai nn. 1504 trascritto a Ferrara in data ██████████

Note: trascritto a favore di ██████████ contro ██████████ per la quota di 1/1 ██████████ e a carico dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 218, particelle 143/5 (abitazione), 143/4 (garage), 143/6 (garage) e 143/3 (corte comune).

- Pignoramento a favore di "██████████." contro ██████████ derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Ferrara in data 10/01/2026 ai nn. 43 trascritto a Ferrara in data 06/02/2026 ai nn. 2058/1562;

Note: trascritto a favore di ██████████ per la quota di ██████████ e a carico dei beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 218, particelle 143/5 (abitazione), 143/7 e 143/8 (unità in corso di costruzione F/3) e 143/9 (indicato ente comune anziché bene comune non censibile - corte comune a tutti i subalterni della particella 143).

4.2.3. Altre trascrizioni:

Non conosciute

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Da ispezione telematica presso i Registri Immobiliari, eseguita in data 06/06/2026, non risultano ulteriori gravami pregiudizievoli a carico di ██████████ rispetto a quelli già evidenziati nella presente relazione.

4.3. Misure Penali

Non conosciute

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 3 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non risultando l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) presente nel portale SACE, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla redazione a propria cura e spese di cui relativi oneri, stimati in circa € 500,00, si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Note: è presente un impianto fotovoltaico in copertura con una potenza di circa 6 kwh

Avvertenze ulteriori: alle unità immobiliari in esame potrebbero competere all'aggiudicazione ulteriori spese che ad oggi non è possibile indicare.

Le unità immobiliari saranno trasferite a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui attualmente si trova, con tutte le relative pertinenze, accessori, ragioni, diritti, vincoli, accessioni, nonché con ogni infisso e manufatto stabile, e con ogni servitù attiva o passiva, anche se non apparente.

L'aggiudicatario è reso edotto che dovrà provvedere, a propria cura e spese, al pagamento di ogni



eventuale onere scaduto e non assolto alla data del trasferimento, nonché di qualsivoglia importo che risultasse comunque dovuto a qualsiasi titolo, anche se non espressamente indicato nella presente perizia.

L'aggiudicatario è tenuto a prendere visione del contenuto dell'elaborato tecnico predisposto dall'esperto stimatore, nel quale sono descritte le condizioni degli impianti presenti, assumendosi espressamente l'onere di ogni adempimento connesso, esonerando la procedura dall'obbligo di produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza, sia l'attestazione di prestazione energetica (APE). Tali incombenze si intendono a completo carico dell'aggiudicatario, come specificato nel presente rapporto di valutazione.

I dati e le informazioni contenuti nella presente valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite dal sottoscritto Esperto ai fini dell'attività estimativa, e le relative analisi e conclusioni si basano esclusivamente sulle assunzioni e condizioni limitative esplicitamente richiamate nella perizia stessa.

L'Esperto dichiara di non avere alcun interesse diretto o indiretto in relazione all'immobile oggetto della stima o ai diritti reali su di esso insistenti, e di avere redatto la presente valutazione nel rispetto dei migliori standard professionali ed etici di riferimento.

L'Esperto è in possesso dei requisiti e dell'abilitazione previsti dall'ordinamento italiano per l'esercizio della professione, e possiede adeguata conoscenza del mercato immobiliare locale in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

L'immobile è stato personalmente ispezionato dall'Esperto, e nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente indicati nella presente relazione, ha prestato assistenza professionale nella redazione della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED] dei beni dal 18/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di atto di compravendita notaio Massimo Minarelli, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal [REDACTED] in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] in data [REDACTED]; trascritto a Ferrara, [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 4 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

Numero pratica: PG 33028 PT 13559



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato esistente e costruzione garage

Presentazione in data 15/10/1985 al n. di prot. 33028

Rilascio in data 19/07/1986 al n. di prot. 13559

Abitabilità/agibilità in data 20/11/1987 al n. di prot. 20088/2981

Numero pratica: PG 17156 PT 8249

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 25/07/1979 al n. di prot. 17156

Rilascio in data 20/06/1979 al n. di prot. 8249

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1985 al n. di prot. 33707/4876

Numero pratica: PG 3070 PR 64690

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CIL - comunicazione di interventi edilizi ex art. 6, comma 2, lettere da b) ad e) DPR 380/2001

Per lavori: installazione impianto fotovoltaico complanare di potenza 6 kw

Presentazione in data 15/07/2011 al n. di prot. 3070

Numero pratica: PG 45510 PT 18750

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento garage

Presentazione in data 12/12/1990 al n. di prot. 45510

Rilascio in data 03/05/0091 al n. di prot. 18750

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1993 al n. di prot. 27795/7034

Numero pratica: PG 19275 PT 9071

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne e di prospetto

Presentazione in data 31/05/1996 al n. di prot. 19275

Rilascio in data 09/08/1996 al n. di prot. 9071

Abitabilità/agibilità in data 14/12/1996 al n. di prot. 42476/19897

NOTE: abitabilità attestata ai sensi dell'art. 4 del DPR 425/94 essendo trascorsi 45 giorni in data 26/05/1997



Numero pratica: PG 62570 PR 2807

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: costruzione di fabbricato ad uso abitazione previa demolizione di fabbricato ad uso garage esistente

Presentazione in data 06/07/2010 al n. di prot. 62570/2807

NOTE: comunicazione del Comune di Ferrara Servizio Qualità Edilizia di non prosecuzione dei lavori PG 62570 PR 2807 in data 7/05/2013

Le indagini documentali presso gli enti competenti sono state condotte mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dagli stessi, ovvero tramite l'esame dei titoli di provenienza disponibili.

Si precisa che non si assume alcuna responsabilità in merito a eventuali incompletezze, inesattezze o omissioni nei dati acquisiti, anche qualora dovute a carenze informative o a mancati aggiornamenti degli archivi da parte degli enti preposti alla loro tenuta.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo esperito, nei limiti delle verifiche effettuabili in loco e sulla base della documentazione disponibile, non è stata riscontrata la piena coerenza oggettiva dello stato dei luoghi rispetto alla documentazione tecnico-amministrativa reperita.

Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, a propria esclusiva cura e spese, alla realizzazione di opere e lavori finalizzati alla regolarizzazione dello stato dei luoghi ovvero alla rimessione in pristino dello stato legittimamente assentito.

Tali attività dovranno essere prodromiche e/o funzionali all'eventuale esperimento delle procedure di regolarizzazione edilizia mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2, della L.R. Emilia-Romagna n. 23/2004, ovvero mediante regolarizzazione ai sensi dell'art. 17-bis della medesima legge regionale, ricorrendone i relativi presupposti.

Tutti gli oneri, le spese tecniche, amministrative, sanzionatorie e ogni ulteriore costo conseguente, nulla escluso, resteranno integralmente a carico dell'aggiudicatario. A tal fine, fatte salve eventuali lievi difformità rientranti nel regime delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024) ovvero dell'art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024) l'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di titolo per ultimazione lavori, con oneri e spese a suo carico presunti in € 10.000,00 circa, salvo errori e omissioni, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene e riportato in calce alla voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale".

Nota: Gli importi sopra indicati sono stati determinati in via forfettaria, con valore meramente indicativo e sulla base delle informazioni attualmente disponibili. Il costo definitivo sarà quantificato dagli uffici comunali competenti esclusivamente a seguito della presentazione delle relative istanze amministrative, e potrà risultare difforme rispetto a quanto stimato. Tutti i costi e le spese sopra menzionati, a carico dell'aggiudicatario, costituiscono oneri ordinari, stimati in via sommaria, e ogni eventuale variazione o integrazione di spesa che dovesse emergere in sede di perfezionamento amministrativo o realizzativo, anche se non specificamente dettagliata nella presente



relazione, deve intendersi compresa nella valutazione complessiva del bene oggetto di stima. Tutti gli importi riportati devono ritenersi salvo errori ed omissioni, di natura presuntiva e riferiti alla situazione attuale; resta inteso che all'aggiudicatario potranno gravare oneri, spese od obbligazioni ulteriori, eventualmente maturati fino alla data di emissione del decreto di trasferimento.

Quanto sopra riportato deve ritenersi esclusivamente riferito alla sola unità immobiliare in esame, non si escludono per quanto è stato possibile visionare e verificare, difformità diffuse relative al complesso immobiliare dove la complessa valutazione per l'eventuale regolarizzazione non è compresa nell'incarico conferito.

La verifica di regolarità edilizia ed urbanistica non equivale ad una "Dichiarazione di conformità" dell'immobile, ma si è proceduti a dare una descrizione (che potrebbe essere non esaustiva) delle difformità ed abusi edilizi eventualmente riscontrati in sede di sopralluogo.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere comunque ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 5 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

Precisazioni sul perimetro dell'incarico:

a) I rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;

b) i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;

c) la regolarità edilizia e urbanistica è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltretutto la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici di massima eventualmente predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;



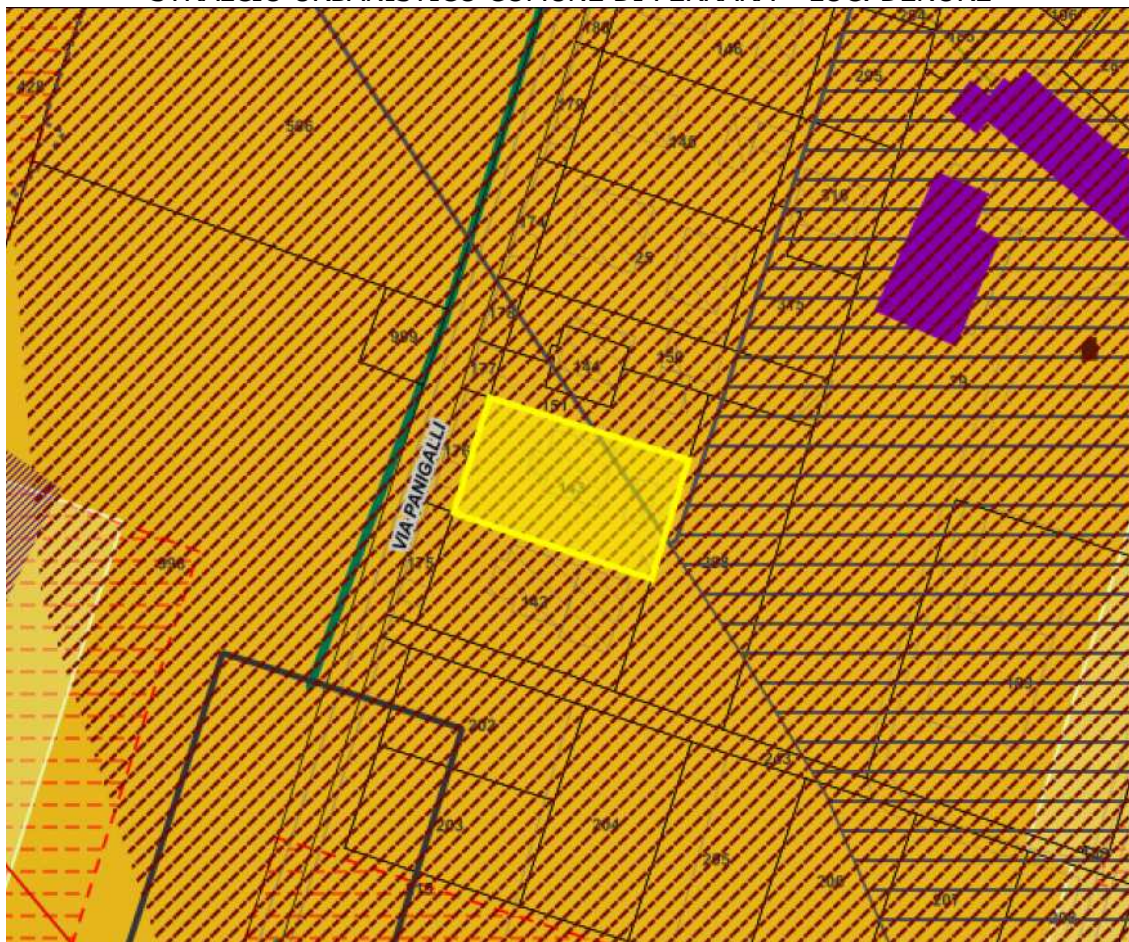
d) le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.

e) le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;

f) gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

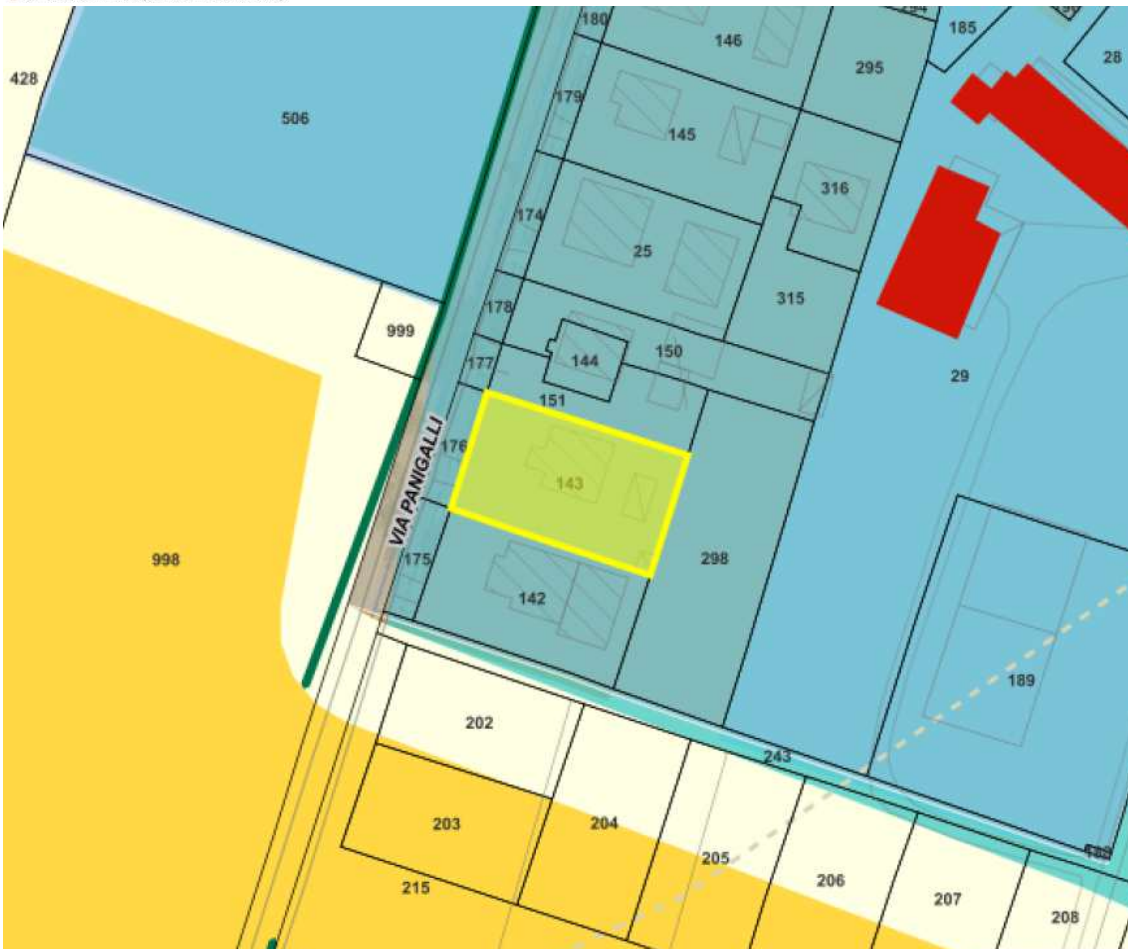
7.2. Conformità urbanistica:

STRALCIO URBANISTICO COMUNE DI FERRARA – LOC. DENORE



Legenda

- Reti Natura 2000 - Arece di riequilibrio ecologico - Casi di protezione della fauna - V1_4_Sistema forestale e boschivo - Invasi ed alvei di fiumi e canali principali - V1_99_Zone di tutela dei corsi di acqua - V1_07_Zone di tutela naturalistica - Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale - V1_09_Ambiti di paesaggio notevole - Dossi di valore storico documentale - Colene - Strade panoramiche - L2_Alberi monumentali - V1_13_Nodo ecologico di progetto - V1_14_REF_Nodo ecologico di progetto Arece protette - V1_15_Corridoio ecologico primario - V1_16_Corridoio ecologico secondario - V1_17_Ambito di trasformazione territoriale - V1_18_Specchi d'acqua - V1_19_Maceri - V1_20_Alberi isolati - V1_21_Filiari e siepi - V1_22_Strade di rilievo paesaggistico - V1_23_Fasce di rispetto delle strade panoramiche e di rilievo paesaggistico - V1_24_Fiumi - V1_25_Territori coperti da foresta e da boschi - Art. 142, comma 2 del D.lgs. 42/2004 - V1_Zone di interesse archeologico - Art. 142 co. 1 lett. m) D.lgs. 42/2004 - V1_27_ART 142 D.lgs. 42/2004 esclusione - V1_28_ART 136 D.lgs. 42/2004 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - V1_29_Strade storiche - V1_30_Giografia storica - V1_31_Sito Unesco - V1_32_Zona tampone Unesco 35 - Immobili soggetti a tutela diretta del Beni culturali con provvedimento formale 34 - Immobili soggetti a tutela diretta dei Beni Culturali op. leg. 3 - V1_35_Tutela indiretta dei beni culturali 36 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico di rilevanza internazionale 37 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico di rilevanza nazionale 38 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico di rilevanza regionale	39 - Edifici di interesse storico-archeologico 40 - Edifici di interesse culturale e testimoniale 41 - Edifici incongrui - V1_42_Ville storiche - V1_43_Corti agricole storiche - V1_44_Parchi storici - Altri canali storici 46 - Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico 47 - Aree del centro storico a medio potenziale archeologico - V1_50_Negozzi storici - V2_46_Zone di rispetto stradale - V2_49_Zone di rispetto ferroviario/Zone di rispetto ferroviario - V2_50_Rispetto cimiteri - V2_51_Zone di rispetto dei gasdotti - V2_52_Rispetto depuratori - V2_53_Cave - V2_54_Fiumi e canali - V2_55_Canali di bonifica - V2_56_Zone di rispetto arginature - V2_57_Paleovalle - V2_58_Zone corporative sotterranee - V2_59_Elettrodotti linee AAT e AT - V2_60_Elettrodotti linee MT - V2_61_Distanze di prima approssimazione linee AAT e AT - V2_62_Stazioni primarie - V2_63_Cabine elettriche - V2_64_Impianti emittenti radio e tv - V2_65_Rispetto emittenti radio e tv - V2_66_Aree esclusione radio e tv - V2_67_Aree attenuazione radio e tv - V2_68_Impianti telefonia mobile - V2_69_Zone di rispetto aeroporti - V2_70_Zona tutela rischio aeroporti - V2_71_Zone protezione da inquinamento luminoso - V2_72_Rispetto pipeline 300 m - V2_72_Rispetto pipeline 50 m - V2_73_Corridoi infrastrutturali	- V2_91_Impianti di captazione - V2_92_Zone rispetto impianti di captazione - V2_93_Pipeline - B - C - D - E - F - V2_75_Siti soggetti a bonifica - V2_76_Fiume Po H F3 - V2_77_Fiume Po M F2 - V2_78_Fiume Reno H F3 - V2_78_Fiume Reno M F2 - V2_80_RSP reticolo secondario di pianura H F3 - V2_81_Reticolo secondario di pianura altre aree allagabili - V2_82_FAI Po fascia A - V2_82_FAI Po fascia B - V2_84_FAI Po rischio effetto dinamico - V2_85_Aree di vulnerabilità idrogeologica - V2_86_Aree a ridotta soggiacenza - V2_87_Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali - V2_88_Zone suscettibili di instabilità - Catasto-Parcelle - Archi stradali - Limiti comunali ufficiali RER - Aree Viabilità - Manufatti monumentali e annessi - Edificato - DBTR_PUG_Reticolo minore - Limiti amministrativi comunali di Piano
---	--	--



Legenda

- Arre urbanizzate a rischio allagamento - Corpi idrici - Isole di calore - Suoli potenzialmente contaminati - Arre compromesse - Arre ad elevata pericolosità idraulica - CLU-aree emergenza - Fiume Po e sue affluenti - Grandi canali - Arre di laminazione delle acque - Darsena di San Paolo - Direttorio di rinascitura spondale - Direttorio di fruizione pubblica - Grandi canali - idrovia ferrarese - Isole digitali da potenziare e incrementare - Nodi intermodali da qualificare - Attracchi fluviali esistenti - Nodi intermodali di nuovo impianto - Attracchi fluviali di nuovo impianto - Parcheggi di scambio da qualificare - Parcheggi di scambio di nuovo impianto - Parcheggi locali da qualificare - Parcheggi locali di nuovo impianto - Connessioni verdi tra Parco Mura e spazi aperti - Parchi, giardini, aree attrezzate nel TU - Arre bocciate - Arre di forestazione e densificazione vegetale - Pon verdi di aree dismesse - Anello verde di forestazione Polo Chimico - Arre pertinenziali di edifici pubblici e privati - Ciclabili locali di progetto - Ciclabili locali esistenti da riqualificare e potenziare - Tracciati strutturali - Strade principali di progetto - Strade secondarie di progetto - Strade secondarie esistenti da riqualificare e potenziare - Territorio agricolo aperto - Territorio agricolo periurbano - Territorio agricolo sperimentale - Territorio agricolo multifunzionale - Paesaggi UNESCO - Tutela archeologica - Arre agricole con campi fotovoltaici - Maceri e spicchi d'acqua - V1_21_Filari e siepi - Ciclovie nazionali ed europee e ciclovie regionali - Biciclipitana - Ciclovie provinciali di progetto - TS - TESSUTI STORICI - RSa - Ville - RSb - Corti - TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densità - TUB - Tessuti urbani consolidati a media densità - TUL - Tessuti urbani consolidati a bassa densità - TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta densità - TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare - NTR - Nuclei residenziali in territorio rurale - TCP - Tessuti consolidati produttivi - TPC - Tessuti consolidati del Polo Chimico - TCT - Tessuti consolidati terziari - TAF - Territorio agricolo fluviale - TPM - Territorio agricolo periurbano multifunzionale - TAE - Territorio agricolo esteso - Attrezzature e spazi collettivi - Sistema Mura Storiche - Parco agro-urbano Bassani - Dotazioni ecologiche e ambientali - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - Viabilità e corsi d'acqua - Fronti Commerciali - Catasto-Particelle - Archi stradali - Unità comunali ufficiali PER - Arre Viabilità - Manufatti monumentali e aneddoti - Edificio - DETR_PUG_Reticolo minore - Unità amministrative comunali di Piano	- Ferrovie interne al Polo Chimico - Ferrovie esistenti da qualificare - Metropolitana da completare - Metropolitana di progetto - Stazioni metropolitana - Tracciati strutturali - Strade principali - Tracciati strutturali - Strade principali di progetto - Tracciati strutturali - sistemi lineari forestazione - Zona Logistica Semplificata - CLU Edifici di accoglienza - Protezione civile - Il ciclo delle acque - Il ciclo dell'energia - Guluppo Comunitario Energetiche Rinnovabili - Il ciclo dei rifiuti - Altri ambiti produttivi - Altri ambiti terziari - Porta d'ingresso occidentale - Arre produttive e terziarie lungo l'asse nord-sud - Fronti commerciali e botteghe storiche - Direttorio del commercio savadolese - Produzione - Polo Chimico - Produzione - Zona Logistica Semplificata - Produzione agricola - Produzione agricola - Mercati alimentari - Produzione agricola - Industrie alimentari - Ambiti di crescita sociale - Ambiti e edifici da rigenerare - Attrezzature di livello territoriale - Attrezzature di prossimità - Rigenerazione - Capitali di livello locale - Centralità nei cluster delle frazioni - Città del 15 minuti - Edilizia pubblica e housing sociale - Patrimonio edilizio da qualificare - Turismo lento - Turismo lento - Capitali urbani - Turismo lento - Tracciati del Po - Turismo lento - Le sedi della cultura - Turismo lento - Spazi per eventi temporanei - Turismo lento - Unesco intra moenia	- Università e ricerca - Arre di sviluppo - Università e ricerca - Asse traffico universitario - Poli universitari - Studenti - Paesaggi agricoli - Polvere di Cavigli e Chiarandini - Paesaggi agricoli - Valli del Ferro - Paesaggi agricoli - Terre vicine - Paesaggi agricoli - Polvere di Ferrara - Paesaggi urbani - Centro storico murato - Paesaggi fluviali - Po di Venezia - Paesaggi fluviali - Canale di Ferrara, darsena di San Paolo, Po di Volano - Paesaggi fluviali - Po di Venezia - Paesaggi di mezzo - Canale Bassani - Paesaggi di mezzo - Mestore del Po di Volano - Paesaggi di mezzo - Parco dell'Enza - Paesaggi periurbani - Parco urbano agricolo nord a Paesaggio Agricolo Multifunzionale - Paesaggi periurbani - La Serravalle, Mestore a Paesaggio Multifunzionale sud - Paesaggi periurbani - Agricoltura, Città - Paesaggi periurbani - Tracce della zona agricola - Paesaggi urbani - Portogruaro, Rioni, Corti, Indagini - Paesaggi urbani - Borgo San Luca, Mo' Bassani - Paesaggi urbani - Borgo Pusterla, Rioni, Corti, Indagini - Paesaggi urbani - San Prospero di Carpi, Po di Ferrara - PG1 - PG2 - PG3 - PG4 - PG5 - SL1 Parti di città - SL2 Cluster frazioni - SL3 Schede progettuali ambito - Classificazione territorio - Edificio sparso - Arre permeabili - Arre rurali - Territorio urbanizzato - Ambito_SQUEA - A1 - A2 - A3 - TL - T2 - I - Sistema insediativo storico - Ambito di rigenerazione di progetto - Ambito oggetto di PUA vigente
--	--	--

DENORE

Delegazione Est/nord-est	
Estensione [ettari]	26,97
Indice di permeabilità territoriale	59%
Residenti	381
Distanza dalla città	17 km (19 min in auto)

DESCRIZIONE DELLA FRAZIONE

La frazione di Denore si sviluppa sull'argine sud del Po di Volano. Il toponimo deriva dal vocabolo *dell'onore*, in riferimento alla vittoria di una battaglia che i ferraresi vinsero sui ravennati nel 696. E' una delle dodici "masse" citate nel presunto privilegio fatto alla città di Ferrara da Papa Vitaliano nel 658. Il paese viene ricordato negli Statuti Ferraresi del 1287.

La frazione è distante dalla città ed è connessa con le frazioni vicine attraverso la via Massafiscaglia, panoramica strada arginale del Po di Volano. Elementi di pregio della frazione sono costituiti dal valore paesaggistico e naturalistico delle sponde del Po di Volano, paleovalle dell'antico Po di Ferrara, ricompresa nel perimetro del sito Unesco, e dalla chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista risalente al 1314. Da menzionare la Villa Beltrame, costruita all'inizio del XVI forse sulle preesistenze di un antico magazzino del sale per volontà degli Estensi, e la vicina Villa della Mensa, nel comune di Copparo, annoverata tra le delizie estensi. In relazione alla disponibilità di connessioni internet a banda larga (2Mbps), nella frazione si registrano alcune problematiche dovute a carenti condizioni di connettività su linea fissa. La frazione non presenta elementi rilevanti di centralità. Non sono presenti attrezzature per la collettività. I servizi primari, ad esclusione di un ambulatorio collocato all'interno della scuola materna, sono quasi del tutto assenti. Negli ultimi anni si registra un costante decremento della popolazione residente e una elevata età media. L'indice di dipendenza ha visto un deciso incremento nell'ultimo decennio. L'andamento del mercato immobiliare rispecchia questa tendenza allo spopolamento dato che l'attività edilizia risulta pressoché scarsa, non vi sono particolari urbanizzazioni in attuazione e lo stesso mercato immobiliare presenta valori medio-bassi. Il trasporto pubblico locale è presente ma non risulta efficiente.

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA E DEI SERVIZI

SERVIZI (PRIMARI)

Farmacie	Farmacia a Sabbioncello
Uffici postali Sportelli Bancari	/
Pubblici esercizi	Si
Esercizi di vicinato/di prossimità	Si
Medici di base	Si
Altri servizi	Fiera invernale di Denore in Piazza Cappellini; Cooperativa sociale (Comunità Papa Giovanni XXIII); Motocross Denore park

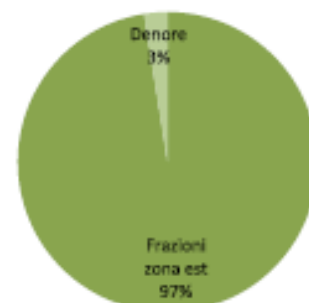
ACCESSIBILITA'

Strade di accesso	Strada Provinciale SP 20
Percorsi ciclabili	/
Stazione treni	/
Trasporto pubblico	Presente ExtraUrbano su più linee con servizio scolastico (tempi di percorrenza lunghi)

POPOLAZIONE - TREND

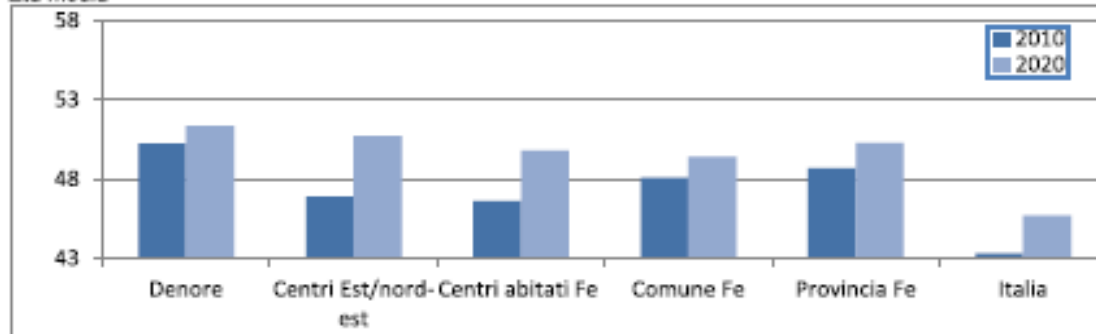
	2010	2015	2020
Residenti	425	402	381
Densità popolazione [ab/ha]	15,76	14,90	14,12
Età media	50,24	50,47	51,34
% residenti con più di 80 anni	9,41	7,46	8,4
Indice di dipendenza	56,25	66,12	73,18
% bambini <14 anni	8	8,2	9,45
% nuclei monofamiliari >70 anni	14,8	n.d.	15,3
Trend residenti (2010/2020)	-10%		
Incidenza della popolazione anziana (>70 anni)	23,6%		
Incidenza della popolazione straniera	11,4%		

Confronto popolazione residente

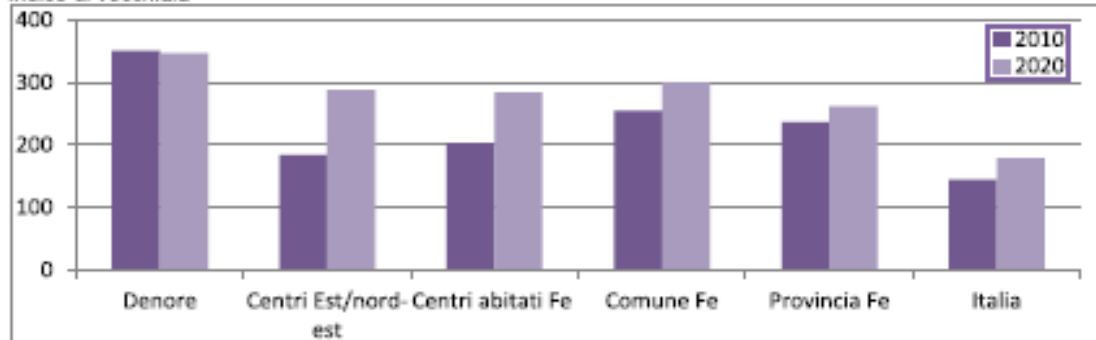


POPOLAZIONE – CONFRONTI

Età media



Indice di vecchiaia

**ANALISI URBANISTICO-EDILIZIA****PATRIMONIO EDILIZIO**

Zona OMI: E9 Suburbana

Quotazione immobiliare			NTN		IMI	
Quot. media 2016	Quot. media 2021	Quot. media Variazione	NTN 2016	NTN 2021	IMI 2016	IMI 2021
[€/mq]	[€/mq]	[%]	[num]	[num]	[%]	[%]
917	917	0,00	6	13	1,44	3,14

Incidenza degli alloggi in affitto sul totale delle abitazioni (%) <2%

Patrimonio edilizio residenziale non utilizzato (% sul totale) 16%

Rendita media delle Unità abitative residenziali (fonte Agenzia entrate) 650-700 euro

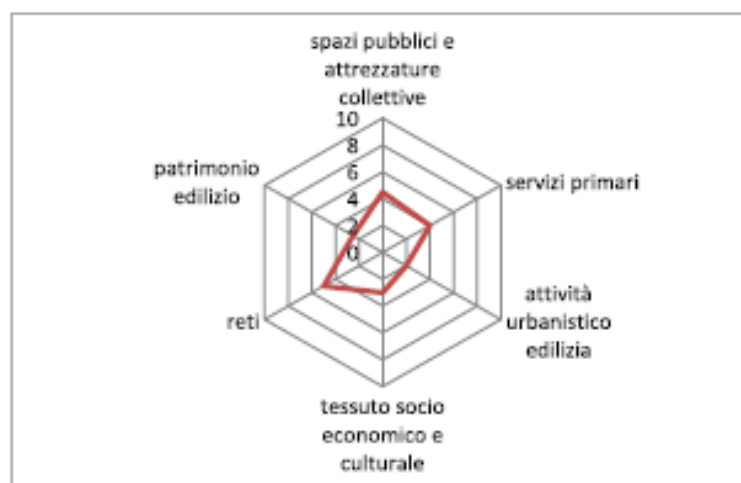
ATTIVITA' URBANISTICO- EDILIZIA

Attuazione 1° POC, 2° POC	/
PUA in corso	/
Abitanti potenziali (pianificati)	/
Interventi diretti rilevanti	Scarsa attività edilizia
Fognatura	Centro servito completamente da rete di fognatura
Interventi pianificati/programmati	BANDO PNRR: riqualificazione ex scuola materna in via Massafiscaglia per € 520,000; ha perso la sua vocazione di scuola 25 anni fa.
Elementi paesaggistici e identitari	Fiume Po di Volano e golena; via Massafiscaglia percorso di rilievo panoramico con ampie viste sull'area golense del Volano e infrastruttura del sistema paesaggistico e ambientale provinciale per la via del Grande Fiume e per la via delle Corti estensi; Chiesa di S. Giovanni Battista; Villa Beltrame; delizia estense Villa della Mensa a Sabbioncello
Vincoli/Rischi	Parte della frazione si trova all'interno dell'area golense del Po di Volano ed è soggetta a Vincolo idraulico (tutela dei corpi idrici superficiali - R.D. 523/1904) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura

padana

SPAZI PUBBLICI E ATTREZZATURE COLLETTIVE

Scuole (prescolare, primaria, sec. I grado)	/
Servizi socio- assistenziali	Centro di recupero tossicodipendenti Il Ponte
Edifici pubblici	/
Luoghi di culto (solo funzionanti regolarmente)	Chiesa; cimitero
Aree verdi	Senza conteggiare la superficie a prato del campo da calcio, la dotazione di verde pubblico/uso pubblico si attesta a circa 1,2 ettari, prevalentemente localizzati in corrispondenza del complesso parrocchiale. Si segnala il verde di pertinenza dei due complessi scolastici in via Massafiscaglia, non di libera fruizione.
Attrezzature sportive	Campo da calcio
ERP/ERS	2 alloggi di cui uno inutilizzato per necessità di restauri (quello di via Soffritti di proprietà comunale è in stato di degrado)
Altri luoghi di aggregazione	

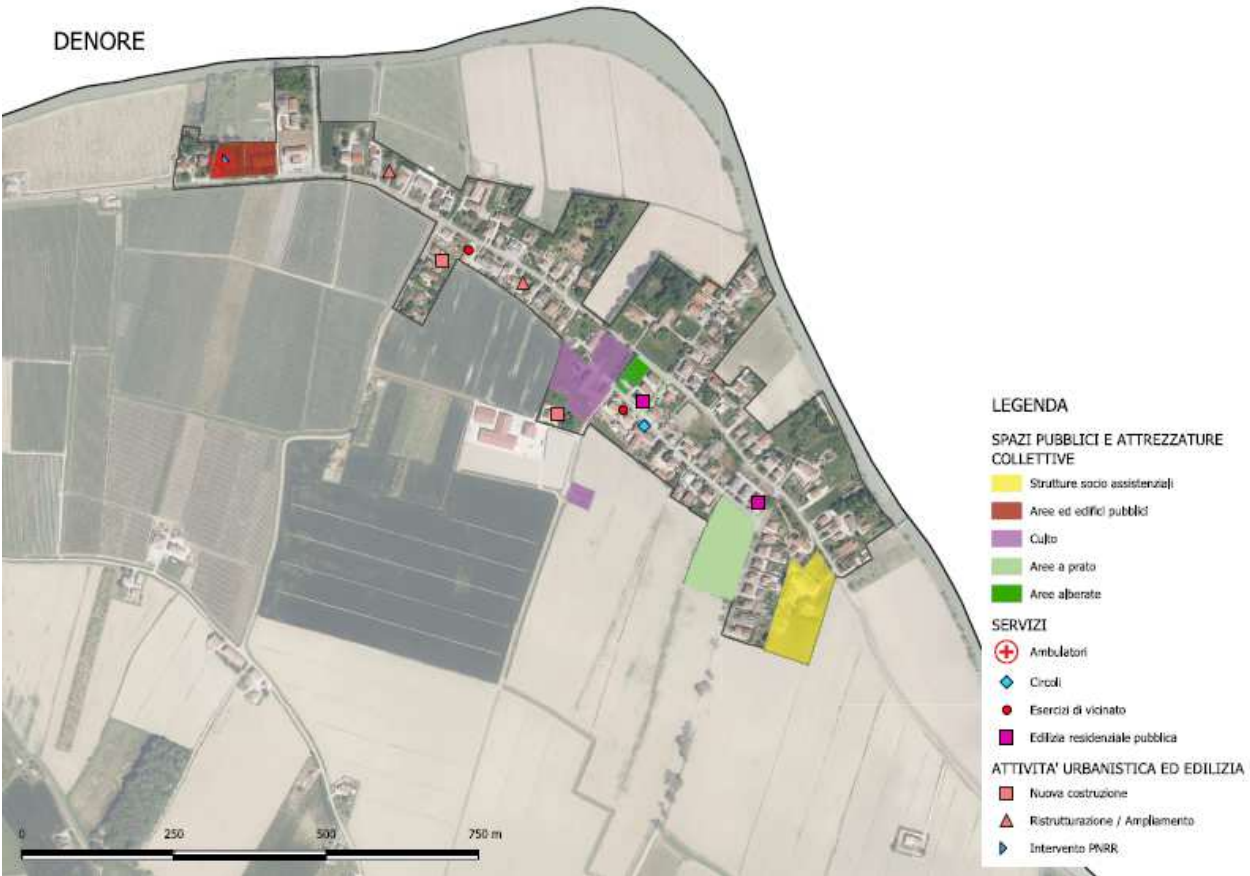
VALUTAZIONE QUALITATIVA FRAZIONE

livello qualità	
scarso	0-2
insufficiente	3-4
sufficiente	5-6
buono	7-8
ottimo	9-10

PUNTI DI FORZA	/
DEBOLEZZE/CRITICITA'	Lontananza dalla città (distanza fisica, mancanza di presidi del comune, trasporto pubblico non efficiente) Assenza di attrezzature per la collettività (scuole, socio assistenziali), di spazi di aggregazione per ogni fascia di età e di servizi primari Insedimento caratterizzato da spopolamento Vincolo idraulico (area golenale Po di Volano) Frazione soggetta a rischio idraulico da reticolo secondario di pianura padana

INDICAZIONI PER LA STRATEGIA

- Recuperare e valorizzare l'edificio della Chiesa e relative pertinenze come centralità esistente e riqualificare gli altri edifici di valore storico, architettonico e testimoniale presenti in area urbana e rurale (corti agricole). (OS2-LS1-AP1, AP4)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola materna predisponendo spazi per servizi socio-sanitari diretti in particolare alla popolazione anziana (OS2-LS3-AP3) (Progetto PNRR)
- Recupero e rifunzionalizzazione dell'ex scuola media come nuova centralità di livello urbano attraverso un mix di funzioni innovative connesse alla valorizzazione turistica del Po di Volano (OS2-LS1-AP1)
- Implementare la mobilità sostenibile e multimodale di collegamento e favorire il potenziamento TPL verso la città (OS4-LS5-AP2)
- Collegare il centro abitato alla rete di fibra ottica anche in chiave di accesso e utilizzo di servizi telematici per il turismo ovvero incrementare le aree WiFi con accesso libero e gratuito negli spazi ed edifici pubblici (OS4-LS7-AP1, AP2)
- Completare il collegamento al depuratore CADF di Copparo
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione prevedere sistemi di riduzione del rischio idraulico, oltre i limiti regolamentari, privilegiando soluzioni basate sulla natura (NBS) al fine di aumentare la capacità adattiva dei tessuti edilizi (OS2-LS2-AP3).



Strumento urbanistico Adottato:	Il PUG (Piano Urbanistico Generale), redatto ai sensi della legge regionale L.R. 24/2017, è stato ufficialmente adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2024-123 dell'11 dicembre 2024.
Norme tecniche di attuazione:	I Luoghi dell'Abitare da rigenerare - La Citta' dei 15 minuti; art.11.7 Disciplina Paesaggi fluviali; PL.f.2 - Canale di Bura-na, darsena di San Paolo, Po di Volano; Art.12 Disciplina del PUG SL2 Strategie locali; Cluster del forese 12 - Villanova, Viconovo, Albarea, Denore Territorio Urbanizzato; LR 24/2017 art. 32 c.2 Territorio Urbanizzato al 1/1/2018; LR 24/2017 art. 6 TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità; art. 22 Disciplina Aree riconosciute patrimonio della Umanità dallo UNESCO; Aree esclusione collocazione impianti radio TV (vinc. n. 66); Zona di particolare protezione da inquinamento luminoso Osservatorio Vallette di Ostellato (vinc. n. 71); Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica (vinc. n. 86); Zone suscettibili di instabilità (vinc. n. 88)

A seguito della pubblicazione sul BURERT (avvenuta il 29 gennaio 2025), il PUG ha assunto efficacia giuridica immediata sotto forma di misure di salvaguardia. Nel corso del 2025 l'iter è avanzato significativamente: ad ottobre 2025 il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) ha emesso il proprio parere vincolante d'intesa, apportando e consolidando l'adeguamento definitivo alla

perimetrazione del Territorio Urbanizzato (TU) al 01/01/2018.

Note al regime di salvaguardia oggi: Ogni pratica edilizia non può limitarsi al vecchio RUE, l'intervento proposto non deve porsi in contrasto con le previsioni del PUG adottato e in caso di discordanza tra le due norme, si applica la disposizione più restrittiva.

Ai fini della verifica della conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici vigenti, ai regolamenti edilizi comunali, nonché alla normativa tecnica applicabile in materia di costruzioni in zona sismica e di rendimento energetico degli edifici, si precisa che – stante la complessità degli accertamenti richiesti e l'eventuale necessità di indagini tecniche approfondite e/o prove di carattere invasivo, espressamente escluse dal presente incarico estimativo – l'aggiudicatario sarà tenuto a reperire e consultare la documentazione tecnica e amministrativa contenuta nel fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrara, ove disponibile.

In particolare, si richiama:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*), con riferimento agli articoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia (artt. 9, 10, 22, 23, 34, 46);
- il D.M. 17 gennaio 2018 (*Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC 2018*), per quanto concerne le verifiche in materia di sicurezza strutturale e sismica;
- il D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni (in particolare il D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e il D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102), per quanto attiene alla normativa sul rendimento energetico degli edifici.

Resta inteso che ogni ulteriore verifica di conformità, compresa l'esecuzione di rilievi specialistici o accertamenti documentali aggiuntivi, è rimessa alla responsabilità e all'onere dell'aggiudicatario.

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 5 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] e fabbricati al grezzo [F3]** di cui al punto **A**

Compendio immobiliare realizzato alla fine degli anni 70, costituito da un appartamento al piano terra della consistenza di cinque vani ed accessori, adiacente costruzione edificata a partire dal 2010 e attualmente in corso di costruzione su due piani, allo stato di grezzo strutturale, con solo strutture portanti verticali e partizioni orizzontali, parziali strutture divisorie al piano terra e priva di copertura, il tutto con circostante area cortiliva esclusiva recintata.

Il compendio immobiliare risulta composto da un appartamento al solo piano terra, composto da ingresso, cucina e soggiorno-pranzo, disimpegno, due bagni di cui uno finestrato, tre stanze e un locale centrale termica-lavanderia.

Il fabbricato presenta strutture verticali portanti miste in muratura eterogenea di laterizio, di diversi tipi e formati. Solaio e copertura inclinata in laterocemento, questa con manto in tegole di laterizio curvo, completa di lattonerie e grondaie, in copertura è presente anche un impianto fotovoltaico di circa 6 kwh di potenza (non sono presenti batterie di accumulo).

Internamente tutti i vani sono intonacati e tinteggiati al civile, con parziali rivestimenti in ceramica di tipologie e formati eterogenee alle pareti nei locali bagno, cucina e lavanderia. Presenta molteplici pavimentazioni in gres caramico e/o ceramica di differenti formati e tipologie, serramenti interni ad ante battenti in legno e serramenti esterni in legno con vetrocamera ad ante battenti,



con chiusure esterne ad ante battenti in legno a pannello cieco "tipo antoni".

Le pareti esterne risultano prevalentemente intonacate e tinteggiate, in colore chiaro, con zoccolatura inferiore color marrone/testa di moro. L'immobile è prospiciente Via Panigalli, in ambito agricolo; il fronte strada è delimitato da recinzione, completa di accessi pedonale e carrabile dotati di chiusure metalliche e recinzione in rete plastificata su cordolo o blocchi cavi in calcestruzzo. Sul fronte principale è installata una veranda d'ingresso in alluminio e tamponamenti vetrati.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, completo di quadri e sottoquadri, prese, interruttori e punti luce; l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia, con distribuzione di acqua calda e fredda in cucina e bagno; quest'ultimo dotato di apparecchi sanitari di tipo standard; l'impianto termico è realizzato sottotraccia, con corpi scaldanti a colonna in ghisa. In sede di sopralluogo gli impianti sono risultati funzionanti; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico ed è installata una stufa nel locale centrale termica, è presente un impianto fotovoltaico di 6 kwh posto in copertura senza accumulo.

In assenza delle Dichiarazioni di Conformità (Di.Co.) di cui al D.M. 37/2008, tutti gli impianti sono stati cautelativamente considerati non conformi alle normative vigenti e pertanto da verificare ed eventualmente adeguare, con oneri economici di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima e riportati in calce alla valutazione.

Resta espressamente posto a carico dell'aggiudicatario ogni onere inerente la verifica della funzionalità, della rispondenza normativa e dell'eventuale adeguamento di tutti gli impianti tecnologici, nessuno escluso, con spese integralmente a proprio carico.

Adiacente fabbricato allo stato di grezzo strutturale rurale, in muratura di laterizio in parte degradata da fenomeni di umidità ascensionale, completamente priva di finiture, intonaci, pavimentazioni (si rileva la presenza di vegetazione spontanea sul fondo) e serramenti esterni. Le aperture dei fori finestra e delle porte risultano totalmente aperte e prive di infissi, parzialmente coperto da solaio piano in cemento armato/laterocemento ed privo di copertura. Il fabbricato presenta difformità edilizie rispetto al titolo edilizio reperito presso gli archivi del SUE di Ferrara.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità (Di.Co.) relative agli impianti presenti; si precisa altresì che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile procedere ad alcuna verifica in ordine alla loro funzionalità.

Sarà pertanto onere esclusivo dell'aggiudicatario procedere alle verifiche di funzionalità e/o conformità degli stessi rispetto alla normativa vigente, con particolare riferimento:

al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, in materia di sicurezza e conformità degli impianti tecnologici negli edifici;

al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, in particolare artt. 107 e ss.;

al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., in materia di efficienza energetica.

Tutti gli oneri e le spese relative a detti accertamenti resteranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, come già tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare in esame presenta, nel suo complesso, uno stato conservativo e manutentivo mediocre.

Sotto il profilo delle finiture civili, si rilevano localizzati fenomeni di esfoliazione della pellicola pit-



torica e distacco dell'intonaco superficiale. Il corpo murario è altresì interessato da diffuse e manifeste tracce di umidità risalente per capillarità (ascensionale), nonché da fenomeni di condensazione superficiale localizzati sui setti murari perimetrali e sulle partizioni orizzontali, favoriti presumibilmente dai ponti termici strutturali esistenti ovvero e segni diffusi di umidità ed infiltrazioni di acque meteoriche nella porzione in corso di costruzione.

Per quanto concerne le strutture portanti, si evidenzia la presenza di un quadro fessurativo di modesta entità. Al fine di escludere l'evoluzione cinematica dei dissesti in atto e formulare un giudizio definitivo sulla stabilità globale del fabbricato, si renderebbero necessarie specifiche indagini strumentali e monitoraggi statici continui. Tali accertamenti specialistici esulano dall'oggetto e dai limiti del mandato conferito allo scrivente CTU e non sono stati eseguiti. Ciò premesso, a un esame visivo e macroscopico condotto alla data del sopralluogo, lo stato di stabilità globale dell'immobile non palesa criticità macroscopiche o deficit statici apparenti tali da pregiudicarne l'immediata fruibilità.

N.B.: Tutte le informazioni sopra riportate, relative tanto agli elementi oggetto di verifica diretta quanto a quelli non direttamente ispezionabili e/o non accessibili al momento del sopralluogo (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, elementi di isolamento, impianti tecnologici sottotraccia, rete fognaria, ecc.), devono intendersi desunte per analogia costruttiva e riportate a solo scopo informativo, sulla base della documentazione tecnica disponibile, ivi compresi eventuali elaborati progettuali, le dichiarazioni di conformità, le certificazioni e le attestazioni presenti nel fascicolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portomaggiore, ove esistente e consultabile.

Pertanto, ai fini della presente stima, assumono valore esclusivamente le dichiarazioni, asseverazioni e/o certificazioni redatte e sottoscritte da tecnici abilitati o dai soggetti titolari delle imprese esecutrici, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia edilizia e impiantistica (tra cui si richiamano, a titolo indicativo, il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e il D.M. 22 gennaio 2008, n. 37).

Lo scrivente, nella qualità di tecnico incaricato della presente relazione estimativa, declina ogni responsabilità in ordine a eventuali difformità, carenze documentali o difetti occulti che dovessero emergere successivamente all'aggiudicazione, con riferimento alla conformità dell'immobile alle normative edilizie, urbanistiche, strutturali e impiantistiche, pertanto con l'aggiudicazione il proprietario manleva espressamente il sottoscritto da qualsivoglia responsabilità civile e/o tecnica al riguardo.

Superficie catastale particella 143 di circa 920,00 m² (compreso sedime fabbricati e pertinenze), di cui sedime fabbricati circa 351,00 m² (sedime particella 143/5 circa 162,50 m² e sedime particelle 143/7 e 143/8 circa 188,50 m²), superficie commerciale della sola porzione abitabile, compreso portico e scoperto, di circa 178,00 m², l'accessorio al grezzo strutturale ha una volumetria (da progetto depositato) di circa 874,00 m³.

Gli immobili saranno trasferiti a corpo, nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trovano, anche relativamente alla eventuale non conformità degli impianti, di cui D.M. 22/01/2008 n.37, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive, continue e discontinue eventualmente esistenti, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere; il tutto dovrà essere ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna dalla parte acquirente, che esonera espressamente la procedura da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare ulteriori opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento di impianti anche se non conformi a legge e con espressa esclusione della



garanzia per vizi occulti, nonché, con tutti i diritti e gli obblighi, gli oneri e le servitù così come derivanti da quelli in essere.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della presente valutazione estimativa, il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare è stato effettuato in conformità ai criteri contenuti nella norma UNI 10750:1998, recante "Criteri di stima per la determinazione della superficie commerciale", la quale rappresenta riferimento tecnico condiviso e consolidato nella prassi estimativa nazionale.

In particolare, per immobili destinati a uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale o turistico, la superficie commerciale è determinata attraverso la somma delle superfici coperte e scoperte ponderate, applicando i seguenti coefficienti di calcolo:

Superfici coperte (chiuse)

100% della superficie calpestabile interna;

100% della superficie delle pareti divisorie interne non portanti;

50% della superficie delle pareti portanti divisorie interne e perimetrali (da computarsi al 100% nel caso di immobili indipendenti o monofamiliari);

75% della superficie di mansarde con altezza media non inferiore a 2,40 m;

35% della superficie di sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a 2,40 m e altezza minima di 1,50 m;

80% della superficie di soppalchi abitabili (altezza media minima 2,40 m e finiture analoghe ai vani principali);

15% della superficie di soppalchi non abitabili;

80% delle verande con finiture analoghe ai vani principali;

60% delle taverne e dei locali seminterrati abitabili, collegati ai vani principali e con altezza media minima 2,40 m;

20% delle cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali, con altezza minima 1,50 m;

35% dei locali accessori in genere, collegati ai vani principali e con altezza minima 2,40 m.

Superfici scoperte (esterne e pertinenziali)

Le superfici esterne vengono computate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (ossia chiusi su tre lati);

35% dei patii e dei porticati;

60% delle verande non assimilabili ai vani principali per tipologia di finitura;

15% dei giardini di appartamento (quota applicabile fino a 25 m²; per la parte eccedente si applica il coefficiente 5%);

10% degli scoperti pertinenziali e dei giardini di ville e villini (quota applicabile fino a 25 m²; per la parte eccedente si applica il coefficiente 2%).



Tutti i valori sopra indicati rappresentano criteri tecnici standard di riferimento per la stima della consistenza commerciale, da utilizzarsi nel rispetto delle normative nazionali in materia edilizia e catastale, tra cui si richiamano:

il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (T.U. Imposta di registro - Tabella allegata A, Parte I), per la definizione di categorie immobiliari e pertinenze;

il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, in materia di determinazione delle superfici ai fini catastali (concetto di superficie convenzionale);

la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell'Agenzia del Territorio, per l'applicazione dei parametri tecnici nella determinazione delle consistenze immobiliari.

La metodologia applicata consente la determinazione oggettiva della superficie commerciale, quale parametro di riferimento per la valutazione del bene, nel rispetto dei principi estimativi generalmente accettati (cfr. UNI 11612:2015, Stima del valore di mercato degli immobili).

Le superfici degli immobili sono state rilevate ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Suburbana/DENORE, VILLANOVA DI DENORE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 568, 569, 570 e 173-bis disp. att. c.p.c., si precisa che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte della procedura esecutiva, del delegato alla vendita e del sottoscritto tecnico estimatore.

L'offerente è tenuto a prendere integrale visione del presente elaborato peritale, il quale contiene le informazioni disponibili in ordine alla consistenza, destinazione, conformità edilizia, urbanistica, impiantistica e catastale del bene.



Con la partecipazione alla procedura di vendita, l'offerente accetta espressamente quanto segue:

- di essere stato edotto della possibile sussistenza, nell'immobile, di difformità edilizie e/o urbanistiche nonché di eventuali carenze documentali, anche non accertate o non rilevate in sede di redazione della presente perizia e, pertanto, non ivi indicate.;
- che non verranno prodotti ulteriori documenti, certificazioni o attestazioni, ivi comprese:
- la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37;
- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
- che ogni onere, spesa o adempimento, diretto o indiretto, connesso o conseguente all'aggiudicazione anche se non espressamente indicato nella presente relazione estimativa - resta integralmente a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso;
- che il sottoscritto tecnico estimatore è esonerato da ogni responsabilità in merito alla regolarità, funzionalità, conformità o sicurezza degli impianti, degli elementi costruttivi o dello stato manutentivo dell'immobile.

Pertanto, con l'aggiudicazione del bene, l'aggiudicatario assume ogni rischio e responsabilità connessa allo stato giuridico e materiale dell'immobile, con totale menleva a favore dello scrivente per ogni contestazione o pretesa successiva all'aggiudicazione

8.1. Criterio di stima:

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «pro-cedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice". A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione.

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica. In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summarygrid);



- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustmentgrid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

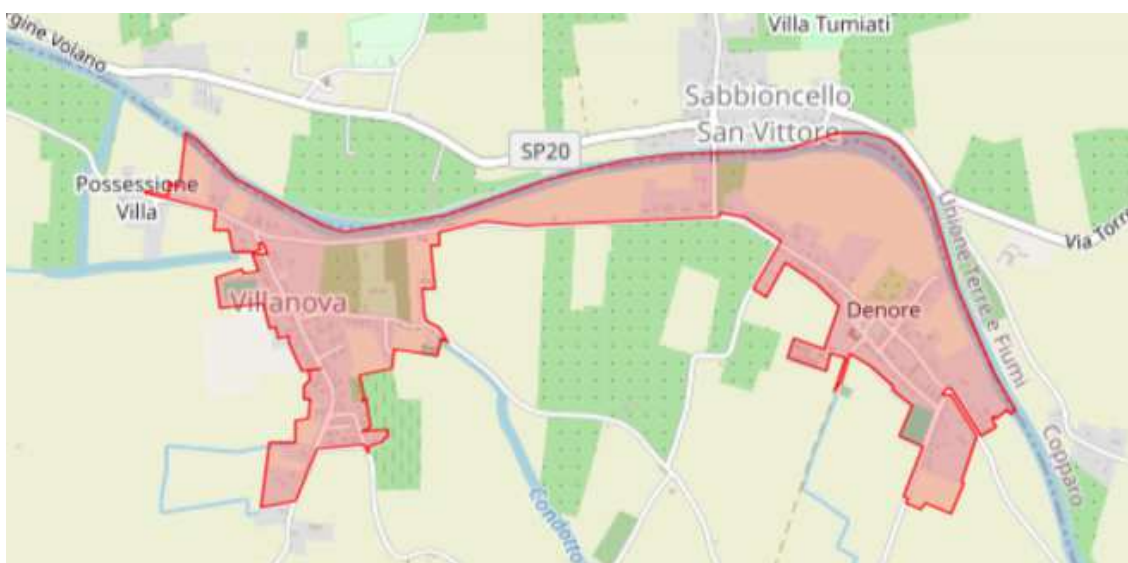
8.2. Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

ESTRATTO ANDAMENTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI – BORSINO IMMOBILIARE

And. Quotazioni Resid.	+0.48% annuo 933 €/M²	And. Vendite Resid.	-0.5% annuo 2010 unità
Dinamicità Mercato	Medio Alta	Numero Edifici	61694 - 77.58% ad uso resid.
Numero Abitanti	129724	Livello Redditi	Medio Alto

ESTRATTO ZONA DI RIFERIMENTO – BORSINO IMMOBILIARE



ESTRATTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO IMMOBILIARE

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 637	Euro 840	Euro 1.043



 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 283	Euro 371	Euro 460

8.3. Comparabili

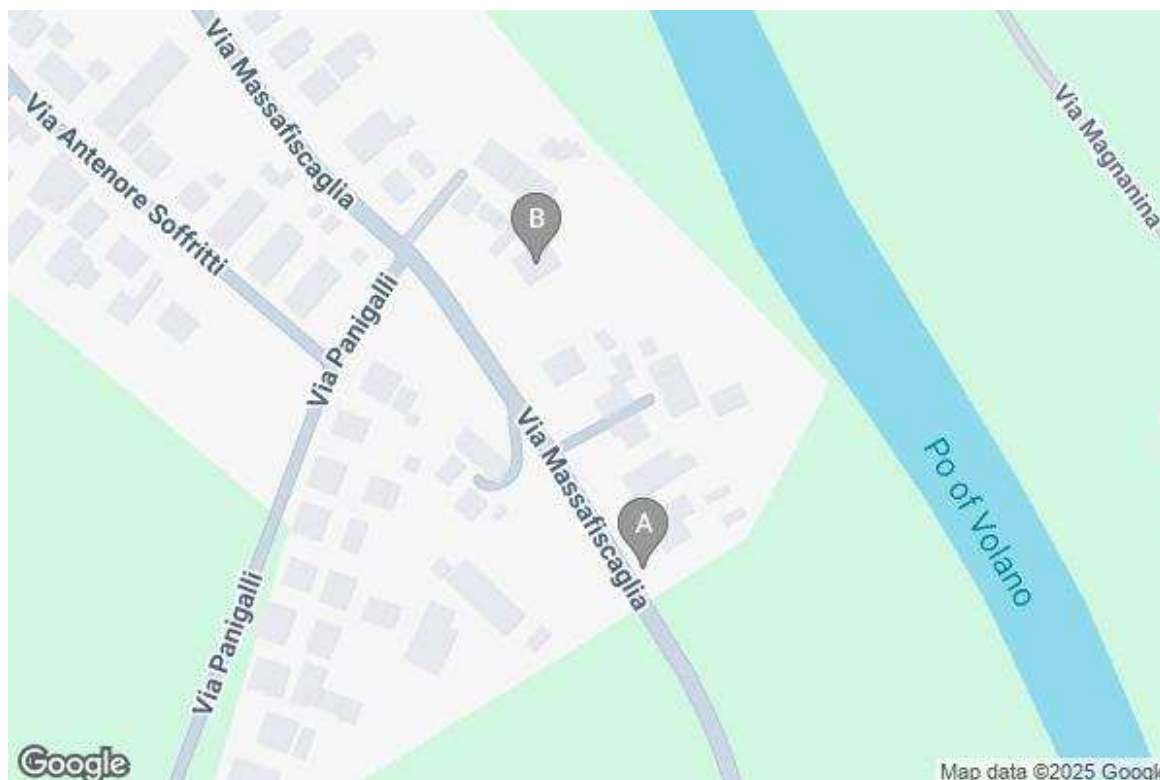
I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

8.4. Campione dei dati immobiliari

In data 01/08/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).





Comparabile A. Appartamento - 8 vani ed oltre compravenduto in data 16/04/2025 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Ferrara (FE), Via ...omissis..., al piano terra dello stabile costruito nel 1998 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 218 ...omissis... con una superficie di mq 155,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Area di Sedime di mq 205,00, Superficie Aree Scoperte di mq 1.295,00, Superficie Mansarda di mq 70,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1998.

Comparabile B. Appartamento - 8 vani ed oltre compravenduto in data 22/06/2025 al prezzo di 131.683,00 €, ubicato nel comune di Ferrara (FE), Via ...omissis..., al piano terra dello stabile costruito nel 1983 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 218 ...omissis... con una superficie di mq 150,00 (misurata in DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 24,00, Superficie Aree Scoperte di mq 1.315,00, Superficie Balcone di mq 12,00, Superficie Cantina di mq 120,00, Superficie Magazzino di mq 70,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 1983.

8.5. Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

8.6. Caratteristiche Quantitative:

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commer-



ziale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Area di Sedime (SED): la caratteristica rappresenta l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Mansarda (MAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del sottotetto abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta. Nel caso in esame la caratteristica identifica l'impianto fotovoltaico di 6 kwh presente installato sulla copertura

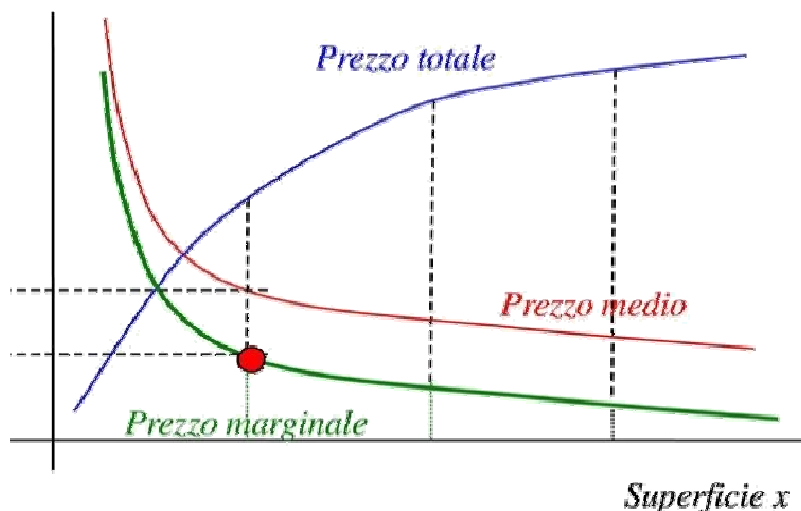
8.7. Calcolo del valore di mercato

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

8.8. Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresentata dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.





Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $170.000,00 / (155,00 + 0,20 \times 205,00 + 0,10 \times 1.295,00 + 0,70 \times 70,00) = 453,94 \text{ €/mq};$

B. $131.683,00 / (150,00 + 0,50 \times 24,00 + 0,10 \times 1.315,00 + 0,30 \times 12,00 + 0,25 \times 120,00 + 0,25 \times 70,00) = 382,13 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 382,13 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale ($pSUP$ espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria ($pSUP_i$ espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pBOX. $0,50 \times 382,13 = 191,07 \text{ €/mq};$

pSED. $0,20 \times 382,13 = 76,43 \text{ €/mq};$

pSAE. $0,10 \times 382,13 = 38,21 \text{ €/mq};$

pBAL. $0,30 \times 382,13 = 114,64 \text{ €/mq};$

pCAN. $0,25 \times 382,13 = 95,53 \text{ €/mq}$;

pMAG. $0,25 \times 382,13 = 95,53 \text{ €/mq}$;

pMAS. $0,70 \times 382,13 = 267,49 \text{ €/mq}$;

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

pETC 25.000,00 €/anno;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B
<i>pSUP [€/mq]</i>	<i>382,13</i>	<i>382,13</i>
<i>pBOX [€/mq]</i>	<i>191,07</i>	<i>191,07</i>
<i>pSED [€/mq]</i>	<i>76,43</i>	<i>76,43</i>
<i>pSAE [€/mq]</i>	<i>38,21</i>	<i>38,21</i>
<i>pBAL [€/mq]</i>	<i>114,64</i>	<i>114,64</i>
<i>pCAN [€/mq]</i>	<i>95,53</i>	<i>95,53</i>
<i>pMAG [€/mq]</i>	<i>95,53</i>	<i>95,53</i>
<i>pMAS [€/mq]</i>	<i>267,49</i>	<i>267,49</i>
<i>pETC [€/n]</i>	<i>32.000,00</i>	<i>32.000,00</i>

8.9. Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcoli dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B
<i>SUP [€]</i>	<i>-3.439,20</i>	<i>-1.528,53</i>
<i>BOX [€]</i>	<i>4.776,66</i>	<i>191,07</i>
<i>SED [€]</i>	<i>5.426,29</i>	<i>21.093,74</i>



<i>SAE [€]</i>	<i>-24.876,85</i>	<i>-25.641,12</i>
<i>BAL [€]</i>	<i>0,00</i>	<i>-1.375,68</i>
<i>CAN [€]</i>	<i>6.209,66</i>	<i>-5.254,33</i>
<i>MAG [€]</i>	<i>6.209,66</i>	<i>-477,67</i>
<i>MAS [€]</i>	<i>-18.724,51</i>	<i>0,00</i>
<i>ETC [€]</i>	<i>32.000,00</i>	<i>32.000,00</i>
<i>TOT (PRZ) [€]</i>	<i>177.581,71</i>	<i>150.690,48</i>



8.10. Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 01/08/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 164.136,10$$

Arrotondabile ad € 165.00,00

In ambito peritale e di estimo civile, la determinazione del costo di costruzione o di riproduzione deprezzato al metro cubo (€/m³) per una struttura al grezzo strutturale rurale/residenziale (prive di impianti, finiture, intonaci e infissi, come nel caso in esame) varia in base alla localizzazione geografica, alla tipologia costruttiva e al prezzario di riferimento utilizzato.

Considerando il mercato immobiliare e i costi di costruzione attuali in Emilia-Romagna (Provincia di Ferrara) e facendo riferimento ai Prezzari Regionali delle Opere Pubbliche e ai dati DEI (Tipografia del Genio Civile), si riportano i valori parametrici di riferimento.

Valori Parametrici di Riferimento (€/m³)

Per un fabbricato a destinazione residenziale o pertinenza agricola/magazzino, con strutture portanti verticali in laterizio/termo-laterizio, cordoli in c.a. e solai in laterocemento:

Stato del Grezzo Strutturale	Valore minimo	Valore massimo	Descrizione
grezzo strutturale privo di copertura	€ 110,00	€ 140,00	solo fondazioni, murature ed eventualmente solaio d'interpiano
grezzo strutturale con copertura	€ 150,00	€ 190,00	struttura completa di tetto (al rustico, senza manto o lattonerie finite).

In sede di sopralluogo, per quanto strutturalmente verificabile, il cespite in esame si presenta quale porzione immobiliare incompleta allo stato di grezzo strutturale. Sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, l'opera risulterebbe progettata per la realizzazione di un'unità a destinazione residenziale disposta su due livelli, con annesso locale autorimessa, sebbene si evidenzino parziali difformità esecutive rispetto ai grafici di progetto.

Da verifiche effettuate presso l'archivio SUE del Comune di Ferrara, per l'immobile risulta un procedimento per Accertamento Tecnico Preventivo in corso di causa, attivato ai sensi degli artt. 696 e 699 c.p.c. Si precisa che l'esame del relativo fascicolo processuale non ha formato oggetto del presente mandato peritale; conseguentemente, esulando dalle attività demandate, lo scrivente declina ogni responsabilità e non può escludere la sussistenza di ulteriori irregolarità urbanistico-edilizie o vizi strutturali rilevati nel corso del suddetto procedimento e soggetti a oneri di sanatoria.

Trattandosi di manufatto palesemente incompiuto, si evidenzia in chiave estimativa che il costo della sola struttura portante incide mediamente nella misura del 30% - 35% sul costo di riproduzione a nuovo di un fabbricato civile finito; tale valore parametrico per civili abitazioni di tipo standard, riferito ai correnti mercati, è attualmente stimabile in un range compreso tra €/mc 450,00 ed €/mc 550,00.

Scomposizione del Costo

Si determina analiticamente il valore del bene tramite il metodo del costo (Cost Approach), l'incidenza delle sole opere strutturali grezze sul totale di un'edificazione tipo si scompone come se-



gue:

Scavi, fondazioni ed elevazioni interrato: ~ 8% - 10%

Strutture portanti verticali (murature/pilastri): ~ 12% - 15%

Solai e partizioni orizzontali: ~ 10% - 12%

Incidenza totale del grezzo strutturale sul finito: ~ 30% - 37%

Calcolo Estimativo

il valore viene solitamente espresso applicando il costo parametrico alla Volumetria Vuoto per Pieno (VVP): $W_g = V \times C_m \times (1 - D)$

Dove:

- W_g = Valore del grezzo strutturale.
- V = Volumetria calcolata (desunta dalla scheda tecnica descrittiva allaegata alla DIA PG 62570 PR 2807).
- C_m = Costo unitario al metro cubo (assunto il valore di 130,00 €/m³).
- D = Coefficiente di deprezzamento per stato d'uso/degrado *(nel caso specifico, vista la presenza di vegetazione infestante e l'esposizione prolungata agli agenti atmosferici delle murature scoperte, stimabile tra il 15% e il 25% di penalizzazione).*

"Per la determinazione del valore di surrogazione/riproduzione della porzione di fabbricato in corso di costruzione, rilevata allo stato di mero grezzo strutturale privo di finiture, infissi, impianti e manto di copertura, si assume a riferimento il costo parametrico desunto dai correnti mercuriali e dai prezzi regionali OO.PP., pari a €/mc 130,00. A tale valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% in ragione del prolungato stato di abbandono del cantiere e dei conseguenti ammaloramenti localizzati sulle strutture murarie esposte."

Destinazione	Volume (VVP)	Valore Unitario	Valore Complessivo
accessorio F/3 in corso di costruzione	874,00	€ 130,00	€ 113.620,00
deprezzamento forfettario 15%			€ 17.043,00
Valore finale			€ 96.577,00
Valore arrotondato			€ 96.000,00

8.11. Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, AdER Uffici del registro di Ferrara, SUE e Archivio del Comune di Ferrara, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare di Ferrara, conoscenza personale e borsini immobiliari.

Il servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana



compravenduta. Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili sono trasferiti per l'intero (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) e per il diritto di proprietà (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

•per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 6 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo•

9. Valutazione corpi:

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	155,00	€ 950,00	€ 147.250,00
scoperto primi 25 m ²	2,50	€ 950,00	€ 2.375,00
eccedenza primi 25 m ²	17,90	€ 950,00	€ 17.005,00
portico	2,64	€ 950,00	€ 2.508,00
valore finale particella 143/5 con scoperto e portico			€ 169.138,00
valore unità in costruzione F/3 particelle 143/7 e 143/8			€ 96.000,00
valore complessivo intero			€ 265.138,00

9.1. Adeguaenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di redazione APE € 500,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

9.2. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con il rimborso forfettario delle spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario: €213.867,30

Valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e **€ 210.000,00**



considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono:

Resta inteso che:

- il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.;
- l'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti, con tutte le spese inerenti e conseguenti considerate a carico del futuro acquirente e ricomprese nell'abbattimento del 15% di cui sopra;
- eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni per ripristino progetto approvato, variazioni, bonifiche, spese tecniche e/o per difformità non riportate nella presente perizia, ecc...) saranno a carico dell'acquirente anche se superassero l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte acquirente manleva il sottoscritto esperto stimatore e la procedura esecutiva;
- non si farà luogo ad azione di lesione per aumento o diminuzione del prezzo di vendita, per qualunque errore materiale nella descrizione dell'immobile trasferito o per qualunque altra differenza, essendo l'immobile stesso ben noto nel suo complesso e valore alla parte acquirente.

per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n. 7 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo

Allegati

1. visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
2. ispezioni AdE;
3. ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;
4. copie atti di provenienza;
5. titoli edilizi;
6. comparabili per MCA o Asking Price;
7. documentazione fotografica.

Ferrara, lì 06/06/2026

L'Esperto alla stima

Geometra Massimiliano Ghisellini

Documento firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, del D. Lgs 7 Marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

