
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 50/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Miriam Cavicchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Terreno di lottizzazione e
fabbricati residenziali

Quota di proprietà 1/1

Ferrara

Viale Po – via Mari Agni – Via Antonio Perelli

Esperto alla stima: Geom. Luca Peverè

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532 501469

Email: info@studiopevere.com

Pec: luca.pevere@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: terreno di lottizzazione e fabbricati residenziali in Ferrara viale Po – Via Mario Agni – Via Antonio Perelli

Lotto: UNICO

Immobili:

Catasto dei Fabbricati comune di Ferrara (FE)

ABITAZIONE	foglio 102	particella 1343 sub 3
GARAGE	foglio 102	particella 1343 sub 4
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1343 sub 6
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1343 sub 7
GARAGE	foglio 102	particella 1343 sub 8
GARAGE	foglio 102	particella 1343 sub 9
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1343 sub 10
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1343 sub 11
GARAGE	foglio 102	particella 1343 sub 12
GARAGE	foglio 102	particella 1343 sub 13
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1343 sub 14
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 4
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 5
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 6
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 7
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 8
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 9
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 10
GARAGE	foglio 102	particella 1352 sub 11
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 13
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 14
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 15
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 16
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 17
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 18
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 20
ABITAZIONE	foglio 102	particella 1352 sub 23
FABBRICATO IN COSTRUZ.	foglio 102	particella 1352 sub 2
FABBRICATO IN COSTRUZ.	foglio 102	particella 1352 sub 21
AREA URBANA	foglio 102	particella 1290
AREA URBANA	foglio 102	particella 1291 sub 1
AREA URBANA	foglio 102	particella 1344
AREA URBANA	foglio 102	particella 1345
CABINA ELETTRICA	foglio 102	particella 1348
AREA URBANA	foglio 102	particella 1349
CABINA ELETTRICA	foglio 102	particella 1350
AREA URBANA	foglio 102	particella 1351
AREA URBANA	foglio 102	particella 1353



Intestato a:

-

2. STATO DI POSSESSO

Alcuni immobili occupati senza titolo

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4. COMPROPRIETARI: SI

5. MISURE PENALI: NO

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI

7. PREZZO

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€ 3.363.880,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ - 504582,00
Spese di regolarizzazione	€ -710.000,00
PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 (arrotondato)	€ 2.149.000,00

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta € 1.610.000,00



Terreno di lottizzazione e fabbricati residenziali
In Ferrara
Viale Po – Via Mario Agni – Via Antonio Perelli

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**

PREMESSA e LIMITI AL RAPPORTO DI STIMA:

Il presente rapporto di stima è fondato sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

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

La rappresentazione planimetriche, se presente, è da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

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

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

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

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

Resta a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A – FABBRICATO RESIDENZIALE**

Ubicazione: Ferrara (FE), via Mario Agni

Titolarità Quota e tipologia del diritto**IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :****1) ABITAZIONE****Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 3**

Indirizzo Via Mario Agni ■■■, Piano T-1-2, Comune di Ferrara (D548),

Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 138 mq, rendita € 872,81

GARAGE**Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 4**

Indirizzo Via Mario Agni ■■■ Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 86,76

Corte esclusiva

foglio 102, particella 1343, subalterno 19, B.C.N.C. comune al mapp. 1343 sub. 3 e 4

2) ABITAZIONE**Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 6**

Indirizzo Via Mario Agni ■■■ Piano T-1-2, Comune di Ferrara (D548),

Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 140 mq, rendita € 872,81

GARAGEN.B. il garage abbinato all'unità identificato con il mappale 1343 sub. 5 risulta intestato aG.E.I. GRUPPO ESTENSE IMMOBILIARE sede in RIONERO IN VULTURE (PZ)**Corte esclusiva**

foglio 102, particella 1343, subalterno 20, B.C.N.C. comune al mapp. 1343 sub. 5 e 6

3) ABITAZIONE**Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 7**

Indirizzo Via Mario Agni ■■■, Piano T-1-2, Comune di Ferrara (D548),

Categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 140 mq, rendita € 939,95

GARAGE**Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 8**

Indirizzo Via Mario Agni ■■■, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 86,76

Corte esclusiva

foglio 102, particella 1343, subalterno 21, B.C.N.C. comune al mapp. 1343 sub. 7 e 8

4) ABITAZIONE**Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 10**

Indirizzo Via Mario Agni ■■■, Piano T-1-2, Comune di Ferrara (D548),



Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 139 mq, rendita € 872,81

GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 9

Indirizzo Via Mario Agni [REDACTED], Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 86,76

Corte esclusiva

foglio 102, particella 1343, subalterno 22, B.C.N.C. comune al mapp. 1343 sub. 9 e 10

5) ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 11

Indirizzo Via Mario Agni [REDACTED], Piano T-1-2, Comune di Ferrara (D548),

Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 139 mq, rendita € 872,81

GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 12

Indirizzo Via Mario Agni [REDACTED], Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 86,76

Corte esclusiva

foglio 102, particella 1343, subalterno 23, B.C.N.C. comune al mapp. 1343 sub. 11 e 12

6) ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 14

Indirizzo Via Mario [REDACTED] Piano T-1-2, Comune di Ferrara (D548),

Categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 138 mq, rendita € 872,81

GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1343, subalterno 13

Indirizzo Via Mario Agni [REDACTED] Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 86,76

Corte esclusiva

foglio 102, particella 1343, subalterno 24, B.C.N.C. comune al mapp. 1343 sub. 13 e 14

Derivante da:

Le unità immobiliari identificate nel mappale 1343 sono state costituite come unità in corso di costruzione con denuncia prot. FE0130984 del 02-10-2008 e ultimate con denuncia prot. FE0024974 del 27-04-2017.

Confini

In un solo corpo le unità immobiliari confinano a nord con ragioni [REDACTED] unità mappale 1343 sub 1), ad est con via Mario Mascagni a sud con ragioni [REDACTED] (mappale 1343 sub. 15) e ad ovest con mappale 1356 e 1357;ovvero.

Le unità sopra descritte hanno in comune il mappale 1343 sub. 17, centrale geotermica e il mappale 1343 sub. 26, stradello comune.

Le unità immobiliari sopra descritte hanno la comproprietà per 15/1000 sulle aree urbane identificate, (aree da cedere al comune come da convenzione edilizia):



- Foglio 102 mappale 1290 area urbana di 275 mq
- Foglio 102 mappale 1344 area urbana di 1567 mq
- Foglio 102 mappale 1345 area urbana di 581 mq
- Foglio 102 mappale 1353 area urbana di 892 mq

Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie catastali depositate in data 27/04/20217, con lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sulla distribuzione dei vani e sui dati catastali.

Sulla corte del mappale 1342 sub. 23 è stata realizzata una tettoia che non risulta denunciata catastalmente.

Regolarizzabili mediante:

Per la tettoia che insiste sul sub. 23, si dovrà provvedere con l'aggiornamento della mappa attraverso la presentazione di un tipo mappale, successivamente si dovrà presentare la scheda catastale. La variazione catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Spesa minima per l'aggiornamento catastale è stimato in circa: € 1.500,00.

La spesa per l'aggiornamento cartografico sarà tenuta conto nella valutazione dell'immobile.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti alla regolarizzazione catastale dell'immobile sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B – FABBRICATO RESIDENZA E IN CORSO DI COSTRUZIONE

Ubicazione: Ferrara (FE), via Antonio Perelli ■

Titolarità Quota e tipologia del diritto

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :

1) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 4

Indirizzo Via Antonio Perelli ■, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita € 142,54

2) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 5

Indirizzo Via Antonio Perelli ■, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/6, classe 3, consistenza 23 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 122,35

3) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 6



Indirizzo Via Antonio [REDACTED] Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 106,36

4) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 7

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED] Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 111,55

5) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 8

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 117,75

6) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 9

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED] Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 74,37

7) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 10

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 111,55

8) GARAGE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 11

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita € 111,55

9) ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 13

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano T, Comune di Ferrara (D548),
Categoria A/3, classe 1, vani 2,5, superficie catastale 57 mq, rendita € 225,95

10) ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 14

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano 1, Comune di Ferrara (D548),
Categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 78 mq, rendita € 476,43

11) ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 15

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano 1, Comune di Ferrara (D548),
Categoria A/3, classe 2, vani 4,0, superficie catastale 77 mq, rendita € 423,49

12) ABITAZIONE

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1352, subalterno 16

Indirizzo Via Antonio Perelli [REDACTED], Piano 1, Comune di Ferrara (D548),





Utilità comuni

Foglio 102, particella 1352, sub. 1, B.C.N.C. corte comune a tutti i subb. del mapp. 1352.

Foglio 102, particella 1352, sub. 22, B.C.N.C. centrale teleriscaldamento comune ai sub.2-13-14-15-16-17-18-20-21-23 del mapp. 1352.

Foglio 102, particella 1352, sub. 24, B.C.N.C. atrico, scala e ascensore comune ai sub. 13-14-15-16-17-18-20-23 del mapp. 1352.

Le unità immobiliari sopra descritte dalla n. 1 alla n. 16 hanno la comproprietà per 5/1000 sulle aree urbane identificate, (aree da cedere al comune come da convenzione edilizia):

- Foglio 102 mappale 1290 area urbana di 275 mq
- Foglio 102 mappale 1344 area urbana di 1567 mq
- Foglio 102 mappale 1345 area urbana di 581 mq
- Foglio 102 mappale 1353 area urbana di 892 mq

Le unità immobiliari n. 17 e n. 18 hanno la comproprietà per 40/100 sulle aree urbane identificate, (aree da cedere al comune come da convenzione edilizia):

- Foglio 102 mappale 1290 area urbana di 275 mq
- Foglio 102 mappale 1344 area urbana di 1567 mq
- Foglio 102 mappale 1345 area urbana di 581 mq
- Foglio 102 mappale 1353 area urbana di 892 mq

Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie catastali, con lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sulla distribuzione dei vani e sui dati catastali delle singole unità.

Si precisa che eventuali aggiornamenti catastali saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Identificativo corpo: C – TERRENO

Ubicazione: Ferrara (FE), Viale Po, Via Mario Agni, Via Antonio Perelli

Titolarità Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIARI :**1) AREA URBANA****Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1290**

Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Area urbana di 275 mq

Derivante da: variazione pratica n. 47181 del 16/06/2001

2) AREA URBANA**Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1291 sub. 2**

Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),



Area urbana di 33.021 mq

Derivante da: variazione pratica n. 47181 del 16/06/2001 e variazione per ridefinizione di area urbana prot. FE 0027523 del 10/05/2017

3) AREA URBANA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1344

Indirizzo Viale Po, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Area urbana di 1567 mq

Derivante da: costituzione di area urbana pratica n. FE121810 del 04/08/2011

4) AREA URBANA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1345

Indirizzo Viale Po, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Area urbana di 581 mq

Derivante da: costituzione di area urbana pratica n. FE121810 del 04/08/2011

5) CABINA ELETTRICA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1348

Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria D/1, rendita € 50,00

Derivante da: variazione pratica n. 47181 del 16/06/2001 e variazione per unità afferenti su area urbana prot. FE 0080898 del 29/03/2010

6) AREA URBANA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1349

Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Area urbana di 389 mq

Derivante da: variazione pratica n. 47181 del 16/06/2001 e variazione per unità afferenti su area urbana prot. FE 0080898 del 29/03/2010

7) CABINA ELETTRICA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1350

Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria D/1, rendita € 50,00

Derivante da: variazione pratica n. 47181 del 16/06/2001 e variazione per unità afferenti su area urbana prot. FE 0080898 del 29/03/2010

8) AREA URBANA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1351

Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Area urbana di 219 mq

Derivante da: variazione pratica n. 47181 del 16/06/2001 e variazione per unità afferenti su area urbana prot. FE 0080898 del 29/03/2010

9) AREA URBANA

Catasto fabbricati di Ferrara (FE), foglio 102, particella 1353



Indirizzo Via Mario Agni, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Area urbana di 892 mq

Derivante da: costituzione di area urbana pratica n. FE121810 del 04/08/2011

Confini

In un solo corpo le unità immobiliari confinano a nord-est con mappale 989, 57, 1186, 1187, 1190, 1159, 1358 e 1356, a sud con mappale 384, 790, 791, 919, 1041, 1042, 1043, viale Po, 72 e 190, a ovest con mappale 1331, 65 e 1376; ovvero.

Le unità immobiliari sopra descritte 1291 sub. 2, 1348, 1349, 1650 e 1351 hanno la comproprietà per 790/1000 sulle aree urbane identificate, (aree da cedere al comune come da convenzione edilizia):

- Foglio 102 mappale 1290 area urbana di 275 mq
- Foglio 102 mappale 1344 area urbana di 1567 mq
- Foglio 102 mappale 1345 area urbana di 581 mq
- Foglio 102 mappale 1353 area urbana di 892 mq

Conformità catastale:

Non si riscontrano difformità sui dati catastali.

Si precisa che eventuali aggiornamenti catastali saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

PATTI

Il suddetto complesso immobiliare viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'intero complesso è situato in una zona adiacente alla città di Ferrara distante circa 2 km dal centro della città, in una zona prevalentemente residenziale.

La zona è dotata di attività commerciali e dei principali servizi.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente il complesso è libero; due unità immobiliari sono occupate senza titolo (mappale 1343 sub. 11 e 7)



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuno

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
- **Convenzione edilizia** a favore del Comune di Ferrara contro G.E.I. Gruppo estense Immobiliare S.r.l., atto del Notaio De Mauro Paternò Castello Massimo in data 29/03/2006 rep. 88856/6171, trascritto a Ferrara il 30/03/2006 al reg. gen. 8330 e part. 4837

Nota:

La convenzione edilizia non è stata rispettata, in quanto la società esecutrice risulta inadempiente.

Il piano particolareggiato approvato non potrà più essere rinnovato e portato a termine.

Si dovrà presentare un nuovo progetto di utilizzo dell'area in funzione del nuovo strumento urbanistico (PUG).

Si dovrà provvedere a prendere contatti con l'amministrazione pubblica per concordare un nuovo piano di sviluppo dell'area.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù di Elettrodotto

Con atto del Notaio Sergio Cacchi di Ferrara in data 29/12/2010 rep. 56676/24341, trascritto a Ferrara il 19/01/2011, al reg. gen 1080 part. 695 e reg. gen 1081 part. 696) la soc. GEI Gruppo Estense Immobiliare, proprietaria degli immobili identificati al catasto dei Fabbricati foglio 102 mappale 1348 e 1350, costituisce per se e per i suoi eredi ed aventi causa qualsiasi titolo a carico delle unità stesse ed a favore dell'Enel, servitù di Elettrodotto relativo all'impianto di due cabine elettriche.

La servitù ha lo scopo di consentire l'accesso pedonale e carrabile alle cabine, a carico dei mappali 1290-1344-1351-1291-1349 foglio 102 del CF di Ferrara: l'accesso avverrà da Via Agni attraverso la strada di lottizzazione. (consultare l'atto presso la conservatoria dei registi immobiliari).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: BANCA ANTONVENETA S.P.A.

Contro: G.E.I. GRUPPO ESTENSE IMMOBILIARE S.R.L.

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Importo ipoteca: € 18.000.000,00 - importo capitale: € 9.000.000,00



Atto del Notaio Francesco Zotta di Rionero in Vulture (PZ) in data 28/09/2007 rep. 9360/4485
Iscritta a Ferrara in data 04/10/2007 al n. di **reg. gen. 25698 e reg. part. 5462**

L'ipoteca grava sui beni per la quota di 1/1 della proprietà di G.E.I. GRUPPO ESTENSE IMMOBILIARE S.R.L., identificati al catasto dei terreni del Comune di Ferrara (FE) al foglio 102 mappale 1290 e 1291

L'ipoteca è annotata

ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2007 n. 6066/29672 - EROGAZIONE PARZIALE
ANNOTAZIONE presentata il 04/06/2008 n. 2603/12128 - EROGAZIONE PARZIALE
ANNOTAZIONE presentata il 08/10/2008 n. 4289/21861 - EROGAZIONE PARZIALE
ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2009 n. 378/2032 - EROGAZIONE PARZIALE
ANNOTAZIONE presentata il 02/02/2009 n. 379/2033 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 04/05/2009 n. 1472/8002 - EROGAZIONE PARZIALE
ANNOTAZIONE presentata il 29/04/2010 n. 1443/8261 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 209/1582 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 211/1584 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 213/1586 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 215/1588 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 217/1590 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 219/1592 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 221/1594 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 223/1596 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 225/1598 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 227/1600 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 229/1602 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 231/1604 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 233/1606 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 235/1608 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2020 n. 1438/9666 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2020 n. 1440/9668 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2021 n. 600/5592 - RESTRIZIONE DI BENI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro: G.E.I. GRUPPO ESTENSE IMMOBILIARE S.R.L.

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 12/12/2016 al rep. n. 5470

Trascritto a Ferrara in data 22/12/2016 al n. di **reg. gen. 21685 e reg. part. 14463**

Il pignoramento grava sui beni per la quota di 1/1 di proprietà della G.E.I. GRUPPO ESTENSE IMMOBILIARE S.R.L., identificati al catasto dei fabbricati foglio 102 mappale 1352 sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20, mappale 1343 sub. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14, mappali 1290, 1291, 1348, 1349, 1350, 1351, 1344, 1345, 1353, al catasto terreni mapp. 1950 e 1291.

Il pignoramento risulta annotato

ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 210/1583 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 212/1585 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 214/1587 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 216/ 1589 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 218/1591- RESTRIZIONE DI BENI



ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 220 1593- RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 222/1595 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 224/1597- RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 226/1599 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 228/1601 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 230/1603 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 232/1605 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 234/1607 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 30/01/2020 n. 236/1609 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2020 n. 1439/9667 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2020 n. 1441/9669 - RESTRIZIONE DI BENI
ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2021 n. 601/5593 - RESTRIZIONE DI BENI

- Pignoramento

A favore di: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFF. GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI POTENZA (PZ) in data 22/02/2025 al rep. n. 496

Trascritto a Ferrara in data 01/04/2025 al n. di **reg. gen. 6018 e reg. part. 4520**

Il pignoramento grava sui beni per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED], identificati al catasto dei fabbricati foglio 102 mappale 1343 sub. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, mappale 1352 sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 23, 2, 21, mappale 1290, 1291, 1344, 1345, 1348, 1350, 1351, 1353

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente / non rilevato.

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 12/02/2004 al 09/10/2029

G.E.I. GRUPPO ESTENSE IMMOBILIARE S.R.L.

Atto del 12/02/2004 Pubblico ufficiale Dott. Massimo Cavallini di Firenze (FE) Repertorio n. 80890/17561, registrato a Firenze2 il 24/02/2004 n. 876 e trascritto a Ferrara in data 01/03/2004 al reg. gen 4063 e part. 2393

Con il seguente atto vengono acquistate le particelle 1290 e 1291, da cui derivano le attuali particelle pignorate, dalla Ferrovie Real Estate Sr.l. con sede a Roma.

Annotazione di quietanza n. 2329 del 07/05/2005

Dal 09/10/2019 ad oggi

- 1) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000907 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17004 e part. 12258**
Vengono trasferite:
 - per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 13 e 11
 - per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353
- 2) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000908 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17005 e part. 12259**
Vengono trasferite:
 - per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 14 e 10
 - per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353
- 3) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000910 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17006 e part. 12260**
Vengono trasferite:
 - per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 15 e 9
 - per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353
- 4) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000910 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17006 e part. 12260**
Vengono trasferite:
 - per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 15 e 9



- per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

- 5) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000913 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17008 e part. 12262**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 17 e 8

- per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

- 6) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000914 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17009 e part. 12263**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 18 e 4

- per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

- 7) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000916 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17010 e part. 12264**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 23 e 5

- per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

- 8) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000917 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17011 e part. 12265**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 20 e 6

- per la quota di 5/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

- 9) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000920 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17012 e part. 12266**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1343 sub 6 e 4

- per la quota di 15/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

Nota: la nota riporta erroneamente il sub. 4 al posto del sub. 5

- 10) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000921 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17013 e part. 12267**

Vengono trasferite:



- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1343 sub 7 e 8
- per la quota di 15/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

11) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000923 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17014 e part. 12268**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1343 sub 10 e 9
- per la quota di 15/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

12) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000924 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17015 e part. 12269**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1343 sub 11 e 12
- per la quota di 15/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

13) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 3000926 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17016 e part. 12270**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1343 sub 14 e 13
- per la quota di 15/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

14) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 25/09/2019 n. 300919 trascritta a Ferrara il 09/10/2019 al **reg. gen. 17024 e part. 12271**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1343 sub 3 e 4
- per la quota di 15/1000 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

15) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 01/04/2020 n. 300213 trascritta a Ferrara il 08/04/2020 al **reg. gen. 5385 e part. 3900**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 21
- per la quota di 40/100 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

16) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 01/04/2020 n. 300214 trascritta a Ferrara il 08/04/2020 al **reg. gen. 5386 e part. 3901**

Vengono trasferite:



- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1352 sub 2
- per la quota di 40/100 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

17) In forza di **Decreto trasferimento** immobili Tribunale di Ferrara in data 27/01/2021 n. 300046 trascritta a Ferrara il 03/02/2021 al **reg. gen. 1571 e part. 1215**

Vengono trasferite:

- per la quota di 1/1 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1350, 1348, 1291 sub. 2, 1349 e 1351
- per la quota di 790/100 di proprietà le unità identificate nel Comune di Ferrara foglio 102 mappale 1344, 1345, 1290, 1353

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo A – fabbricato mapp. 1343

Il fabbricato è stato autorizzati con permesso di costruire PG 48032 e PR. 3177 del 28/11/2006, a nome della Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl.

I lavori sono iniziati in data 02/01/2007 (PR. 6 del 2007).

Con DIA PG 100892 e PR 4555/09 del 27/11/2009 è stata richiesta variante non essenziale al permesso di costruire.

Non è mai stata data la fine dei lavori.

Le unità immobiliari sono prive del certificato di Conformità Edilizia e agibilità, anche perché potevano essere rilasciate solo al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Corpo B – fabbricato mapp. 1352

Con PG. 48540 e PR. 3196 del 28/11/2006 veniva rilasciato il permesso di costruire a nome della Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl, per la costruzione di tre fabbricati per complessivi 21 alloggi.

Inizio dei lavori in data 18/12/2006 (PR. 6806 del 2006)

Con PG: 10500 e PR. 367 del 01/02/2008 veniva inoltrato permesso di costruire a nome della Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl, di variante essenziale al permesso originario del 2006.

Con DIA PG. 100888 e PR. 4554 del 27/11/2009 a nome Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl, viene richiesto un nuovo titolo per ultimazione dei lavori.

Denuncia opere in C.A. per la costruzione di palazzine lotto 6 PG. 106436 e PR. 6805 del 13/12/2006. Deposito progetto strutturale PG. 10520 e PR. 368 del 01/02/2008

Denuncia lavori di variante opere in c.a. PG. 20304 e PR. 793 DEL 10/03/2009 alla denuncia PR. 6805/2006.

Collaudo statico relativo alla costruzione di tre palazzine denominate ABC lotto 6 PG. 83387 del 04/10/2011

Corpo C - TERRENI

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con Delibera di Consiglio Comunale PG. 1912/05 approvato in data 19-09-2005 relativo all'area in Ferra Viale Po – Zona Doro.

In data 29/03/2006 viene rilasciato alla Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl, permesso di



costruire PG. 67079 PR. 41487 per le opere di urbanizzazione in Ferrara Viale Po.

In data 12/11/2010 con PG. 102322 e PR. 4878 la Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl, ha richiesto permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione in Ferrara Viale Po. Permesso non rilasciato per mancanza di validità della polizza di fidejussione.

Il Comune di Ferrara con comunicazione del 25/11/2010 PG. 102322 notificava alla Società GEI Gruppo Estense Immobiliare srl, l'interruzione del procedimento per mancata produzione della fidejussione richiesta a garanzia delle opere di urbanizzazione.

Con DIA del 01/2008 PG. 67597 e PR. 3254 veniva rilasciato il permesso per la costruzione di due cabine elettriche (attuali mappale 1348 e 1350)

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A – fabbricato mapp. 1343

Confrontando gli elaborati reperiti presso l'archivio del Comune di Ferrara con lo stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- nei sottotetti i ripostigli sono stati trasformati in bagno;
- al piano sottotetto il muretto sul balcone, di separazione delle due unità, di progetto era previsto fino alla copertura, in realtà è stato realizzato più.

Il titolo edilizio della costruzione del fabbricato è scaduto.

Le difformità riscontrate necessitano di una sanatoria edilizia e la quantificazione degli oneri/obblazione presuppone uno studio accurato, tramite complessi rilievi.

La sanatoria presuppone la verifica di conformità agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca di costruzione del fabbricato e agli strumenti attuali.

Si dovrà verificare anche la rispondenza alle norme igienico sanitari, antisismica, energetica, ecc.

La convenzione edilizia prevedeva che il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sarebbero stati rilasciati al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Tenuto conto che le autorizzazioni del piano particolareggiato e i titoli edilizi sono scaduti, si dovrà fare un nuovo studio dell'area in funzione del nuovo strumento urbanistico (PUG), non possibile in questa fase per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto.

Corpo B – fabbricato mapp. 1352

Confrontando gli elaborati reperiti presso l'archivio del Comune di Ferrara con lo stato dei luoghi, non si riscontrano particolari difformità nella palazzina ultimata (palazzina a). E' stato condotto un sopralluogo visivo in quanto la struttura era occupata abusivamente e per questioni di sicurezza è stata chiusa.

I restanti due fabbricati in corso di costruzione (sub. 2 e 21), dal confronto con gli elaborati di progetto, si rileva che le sagome in pianta corrispondono agli elaborati; non è stata eseguita una verifica delle altezze per mancanza delle opere provvisorie di sicurezza della struttura.

Il titolo edilizio della costruzione dei fabbricati è scaduto.

La convenzione edilizia prevedeva che il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sarebbero stati rilasciati al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Tenuto conto che le autorizzazioni del piano particolareggiato e i titoli edilizi sono scaduti, si dovrà fare un nuovo studio dell'area in funzione del nuovo strumento urbanistico (PUG), non possibile in



questa fase per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto.

Corpo C – Terreni

Con comunicazione del 09 marzo 2017, il Comune di Ferrara chiedeva alla società attuatrice del piano particolareggiato di completare le opere di urbanizzazione. (copia nel fascicolo allegato alla perizia)

La richiesta non ha avuto seguito i lavori non sono stati ultimati e nel 2019, il piano particolareggiato è venuto a decadere.

Ad oggi per intervenire sull'area del vecchio piano particolareggiato, si dovrà redigere un nuovo progetto, in accordo con il Comune, in funzione del nuovo strumento urbanistico (PUG).

Il nuovo progetto dovrà prevedere degli oneri per tutto ciò che riguarda l'urbanizzazione che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito delle conformità edilizie:

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico del potenziale acquirente.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali, spese di altri tecnici per opere strutturali, ambientali, impiantistiche, ed ogni altra ulteriore spesa, saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

Note sulla conformità

Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi, se indicati, per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli



Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi. Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege, indicato nello strumento urbanistico vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, e a quanto indicato in altri regolamenti di enti terzi interessati.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto facendo espressamente riferimento alle attuali normative edilizio/urbanistiche, compreso ogni norma, regolamento e vincoli di enti terzi preposti, qui si intendono integralmente riportati, nulla escluso.

L'acquirente non potrà sollevare nessuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizio/urbanistica, ambientale, ecc., gravante sull'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

E' stato richiesto i CDU al comune di Ferrara rilasciato il 01/10/2025 PG. 175047, di cui si allega copia nella perizia.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Ferrara:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato il 16/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale 21901/09;

- Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato il 10/06/2013 con Delibera di Consiglio Comunale 39286/13 e successive varianti.

Verificata la Classificazione Acustica (C.L.A.C.) approvata unitamente al PSC e successive varianti.

Verificato il Piano urbanistico Generale (P.U.G.) adottato il 11/12/2024 con Delibera di Consiglio Comunale 123/24;

Precisato che, dal 1° Gennaio 2024, termine della seconda fase del periodo transitorio fissato dalla L.R. 24/17 "Legge sul Governo del Territorio" (come modificata dalla L.R. 3/20) trovano applicazione le disposizioni contenute negli artt. 3 e 4 della legge sopracitata.

Per maggiori informazioni sullo strumento urbanistico in vigore si dovrà fare riferimento alla documentazione presso il Comune di Ferrara

Descrizione: Terreno di lottizzazione e fabbricati residenziali di cui al punto "A – B - C"

Corpo A – Fabbricato residenziale mappale 1343

Trattasi di un edificio a schiera identificato nel piano particolareggiato lotto 1, ad uso residenziale composto da 8 unità abitative con annessi altrettanti garage.

Due unità del complesso (mappale 1343 sub. 1e 2 e mappale 1343 sub. 15 e 16, con le relative corti sono state vendute ed intestate ad altra ditta.

Il fabbricato indipendente da cielo a terra si sviluppa su tre piani fuori terra, con struttura portante verticali in c.a. e muratura, con solai e copertura in latero cemento.

Esternamente i prospetti sono prevalentemente in muratura a vista con mattone nuovo e alcune



zone sono intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in gres porcellanato.

La porta di ingresso di tipo blindata, le porte interne sono in legno tamburato, infissi in legno con vetrocamera con scuri esterni ad anta in legno.

I servizi igienici hanno una pavimentazione e un rivestimento in piastrelle di ceramica, dotati di tutti gli accessori: wc, bidet, piatto doccia e lavabo ed inoltre sono dotati di finestra per l'illuminazione e areazione naturale.

L'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio collegati alla geotermia con contabilizzazione del calore ubicato nel garage.

E' predisposto l'impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico autonomo è realizzato sottotraccia con interruttori, punti presa e punti luce in tutti gli ambienti.

Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Sul fronte e sul retro del fabbricato sono presenti due aree cortilive esclusive delimitate da recinzione.

Le singole unità sono composte:

- piano terra: ingresso su soggiorno con scala a vista di accesso al piano superiore, disimpegno, cucina, bagno e garage;
- piano primo: disimpegno/vano scala, due camere da letto, bagno, balcone e ampio terrazzo posto sopra il locale garage;
- piano secondo (mansarda): composto da ampio locale con servizio igienico, e balcone

Condizioni Generali dell'immobile:

Il fabbricato è in discreto stato di manutenzione, internamente al piano terra, sono presenti distacchi degli intonaci a causa di risalita di umidità; in alcune unità si rileva al piano terra la fessurazione del soffitto tra il locale garage e l'abitazione.

Gli infissi esterni necessitano di manutenzione.

Le lattonerie della copertura sono in buono stato di manutenzione.

Non è stato possibile visionare lo stato della copertura.

L'impiantistica deve essere controllata da ditte specializzate, per controllare il regolare funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.



La superficie calpestabile di ogni singola unità è di 116 mq con altezza al piano terra e primo di circa 2.70 m e nel sottotetto variabile a un minimo di circa 1.00 m ad un massimo di circa 3.00 m.

Superficie singola villetta: abitazione e garage

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione P.T. – P1	superf. esterna lorda	105.00	1,00	105,00
Sottotetto	superf. esterna lorda	52.00	0.60	31,20
Terrazzo e balconi	superf. esterna lorda	21.00	0.25	5,25
Garage	superf. esterna lorda	17,00	0.50	8,50
Totale superficie commerciale (singola unità)				149,95

Complessivamente

1) Mappale 1343 sub. 3 e 4	superficie commerciale equivalente	149,95 mq
2) Mappale 1343 sub. 6	superficie commerciale equivalente	141,45 mq
3) Mappale 1343 sub. 7 e 8	superficie commerciale equivalente	149,95 mq
4) Mappale 1343 sub. 10 e 9	superficie commerciale equivalente	149,95 mq
5) Mappale 1343 sub. 11 e 12	superficie commerciale equivalente	149,95 mq
6) <u>Mappale 1343 sub. 14 e 13</u>	<u>superficie commerciale equivalente</u>	<u>149,95 mq</u>
<u>Totale superficie commerciale equivalente mappale 1343</u>		<u>891,20 mq</u>

Corpo B – Fabbricato residenziale mappale 1352

Il corpo B è composto da tre fabbricati, uno con struttura ultimata e due in corso di costruzione.

Il fabbricato ultimato è di tipo condominiale composto da 8 unità abitative e 8 garage.

Il fabbricato indipendente da cielo a terra si sviluppa su quattro piani fuori terra, con struttura portante verticali in c.a. e muratura, con solai in latero cemento e struttura di copertura in legno.

Esternamente i prospetti sono prevalentemente in muratura a vista con mattone nuovo e alcune zone sono intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, nel sottotetto la copertura è inclinata con struttura in legno a vista; la pavimentazione è in gres porcellanato.

La porta di ingresso delle singole unità sono blindate, le porte interne sono in legno tamburato, finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

I servizi igienici hanno una pavimentazione e un rivestimento in piastrelle di ceramica, dotati di tutti gli accessori: wc, bidet, piatto doccia e lavabo ed inoltre sono dotati di finestra per l'illuminazione e areazione naturale.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato collegato alla geotermia e dovrebbe essere dotato di contabilizzatore; gli elementi radianti non sono presenti.

Era stato installato un impianto di videocitofono e predisposto l'impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico autonomo è realizzato sottotraccia con interruttori, punti presa e punti luce predisposti in tutti gli ambienti.

Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

I garage al piano terra sono dotati di porta basculante in lamiera verniciata; l'ambiente ha una pavimentazione in cerami e le pareti in parte intonacate e in parte in muratura a vista (blocchi di



cemento) il soffitto è a vista realizzati con pannelli di cemento: è predisposto un impianto elettrico. L'edificio è dotato di ascensore di collegamento ai piani.

Condizioni Generali dell'immobile:

Il fabbricato ultimato è in pessimo stato di manutenzione e condizioni igienico sanitarie.

Realizzato da circa 15 anni e stato di abbandono ed inoltre è stato oggetto di occupazione abusiva e saccheggio e danni alle strutture.

Gli impianti sono inesistenti a seguito di diversi saccheggi, gli infissi e le finiture sono state danneggiate, sono stati imbrattati i muri; sono accatastati materiali vari da smaltire; le porte dei garage sono state forzate e danneggiate.

La corte in stato di abbandono presenta una fitta vegetazione e materiale vario accatastato.

Non è stato possibile visionare lo stato della copertura.

L'impiantistica deve essere completamente rifatta ed adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario

La rimozione dei materiali presenti negli ambienti e sulla corte e tutto ciò che riguarda lo sgombero del fabbricato, lo sfalcio e la pulizia della corte, è a cura e spese dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

Superficie complessiva fabbricato ultimato

mappale 1352 sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,20,23

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione PT – P1- P2	superf. esterna lorda	521.00	1,00	521,00
Sottotetto P3	superf. esterna lorda	170.00	0.60	102,00
Balconi	superf. esterna lorda	34.00	0.25	8,50
Garage PT	superf. esterna lorda	169,00	0.50	84,50
Totale superficie commerciale				716,00

I fabbricati in corso di costruzione mappale 1352 sub. 21 e sub. 2, edificati con struttura a telaio in cemento armato che si elevano per 4 piani fuori terra; sono presenti i solai e in un edificio sono state realizzate alcune tamponature in laterizio.

I lavori sono stati interrotti e abbandonati da diversi anni.

Per ogni fabbricato il progetto prevedeva la realizzazione di 8 unità abitative e 8 garage, con finiture simili alla palazzina ultimata.



Il progetto prevede la realizzazione di una struttura uguale a quella del fabbricato ultimato pertanto si assume come superficie commerciale complessiva i 716,00 mq/ fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Fabbr. 1352 sub. 2 PT-1-2-3	superf. esterna lorda	716,00	1,00	716,00
Fabbr. 1352 sub. 21 PT-1-2-3	superf. esterna lorda	716,00	1,00	716,00

Corpo C - Terreni

Trattasi di terreno di forma articolata tra la via Mario Agni, Via Perelli, Viale Po Fabbricato, nella prima periferia di Ferrara.

L'area è stata oggetto di un Particolareggiato di Iniziativa Privata e di una convenzione edilizia che ad oggi sono scaduti.

L'area di proprietà ed oggetto di lottizzazione che ricomprende i mappali 1352, 1353, 1290, 1345, 1343, 1344, 1350, 1351, 1348, 1349 e 1291 ha superficie catastale di 41.175,00 mq.

Nella convenzione Il piano proposto prevedeva per un intervento residenziale con una superficie territoriale di 39.651 mq, con previsione di superficie fondiaria di 18.850 mq, volume edificabile di 44.038 mc, area destinata a verde pubblico 12.870 mq, parcheggi pubblici 2.220 mq, strade e marciapiedi 6185 mq e piazza di 690 mq.

L'area è stata in parte edificato con i fabbricati che insistono sul mappale 1343 e 1352 e sono state iniziate le opere di urbanizzazione dell'area con la realizzazione della viabilità e dei sottoservizi. Tenuto conto della fitta vegetazione e lo stato d'abbandono che riveste l'area, non è stato possibile verificare lo stato delle opere realizzate.

Si rileva che i mappali 1348 e 1350 sono occupati da due cabine elettriche a servizio della lottizzazione.

Si consiglia all'interessato di eseguire una più approfondita analisi sui dettagli della lottizzazione consultando i documenti presso l'archivio del Comune di Ferrara.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'area è in stato di abbandono presente una fitta vegetazione che impedisce la verifica dei limiti di proprietà e le condizioni delle opere di urbanizzazione iniziate.

Nota:

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima per i fabbricati ultimati mappale 1343 e parte del mappale 1352:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori



qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità e l'incidenza della corte.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Criterio di stima per i fabbricati in corso di costruzione mappale 1352 sub. 2 e 21

Viene adottato il metodo per valore di trasformazione che risulta dalla differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Il valore del più probabile valore di mercato viene determinato assumendo come riferimento il valore di mercato delle unità ad uso abitativo desunto da operati del mercato immobiliare, compravendite di unità simili nonché da valori OMI dell'agenzia delle Entrate e dal Borsino immobiliare.

Per quanto riguarda il costo per la trasformazione si fa riferimento:

- alle opere rese necessarie alla realizzazione della struttura basato sul costo di costruzione e sulla scorta dell'esperienza professionale dello scrivente.
- agli oneri e contributi comunali, desunti da quanto già versato;
- costi tecnici per la progettazione (circa 10% sul costo dell'intervento);
- utile d'impresa (circa 15 sul valore di vendita);

Dai conteggi si ricava il più probabile valore di trasformazione che per il sub. 2 è di € 120,00/mq e per il sub. 21 e di € 180,00 /mq

Criterio di stima dei terreni

Non potendo svolgere uno studio sulla fattibilità di un nuovo intervento sull'area in oggetto, si è preso come parametro di riferimento la superficie realizzabile nei singoli lotti del vecchio piano particolareggiato.

Il piano prevedeva la realizzazione di n. 8 lotti per una superficie utile complessiva di circa 17.460 mq.

Il lotto 1 e il lotto 6 sono stati già edificati e pertanto la superficie utile residua è di 13.260 mq.

Tenendo conto che il nuovo piano urbanistico prevede un indice fondiario di 0.3 mq/mq, un prezzo stimato dell'edificato di circa € 2000,00 e un'incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato di circa 25%, risulta che il valore a mq del terreno edificabile è di circa € 150/mq.



A questo importo si deve sottrarre le opere di urbanizzazione ancora da ultimare, che dalla stima fatta nella vecchia lottizzazione ammontavano a circa € 710.000,00 (valore indicativo, non è possibile quantificare l'effettivo valore in quanto dovrebbe essere fatto un nuovo studio dell'area con i parametri del nuovo piano urbanistico, inoltre gli oneri hanno subito delle modifiche dal 2005 ad oggi, di conseguenza il valore dovrebbe essere maggiore).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Ferrara (FE); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

8.3 Valutazione:

Corpo A - fabbricato mappale 1343

Pertanto, in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, e tenuto conto dell'incidenza della corte, pari a verosimilmente

Totale superficie commerciale	mq 981,20 x € 900,00/mq =	€ 802.080,00
	Totale valore stimato a corpo	€ 802.080,00

Corpo B - fabbricato mappale 1352

sub. 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,20,23

Totale superficie commerciale	mq 716,00 x € 500,00/mq =	€ 358.000,00
	Totale valore stimato a corpo	€ 358.000,00

Corpo B - fabbricato mappale 1352 sub. 2

Totale superficie commerciale	mq 716,00 x € 120,00/mq =	€ 85.920,00
-------------------------------	---------------------------	-------------

Corpo B - fabbricato mappale 1352 sub. 21

Totale superficie commerciale	mq 716,00 x € 180,00/mq =	€ 128.880,00
	Totale valore stimato a corpo	€ 214.800,00

Corpo C - Terreni

Totale superficie edificabile	mq 13.260 x € 150,00/mq =	€ 1.989.000,0
	Totale valore stimato a corpo	€ 1.989.000,0

TOTALE VALORE STIMATO DEI CORPI A-B-C	€ 3.363.880,00
--	-----------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili

Valore stimato € 3.363.880,00 x 0.15 % = **€ - 504.582,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, indicate forfettariamente, fatta salva diversa e migliore interpretazione dei luoghi e delle normative, da parte dei competenti uffici.

Spese per opere di demolizione/ripristini a carico dell'aggiudicatario.

Costi di progettazione completamento a collaudo opere di urbanizzazione, ad oggi presunti e a carico degli immobili **€ - 710.000,00**



8.4 Prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà

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

Valore quota 1/1 (arrotondato)

€ 3.363.880,00 - € 504.582,00 - € 710.000,00 = € 2.149.000,00

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 2.149.000,00 x 0.75 = € 1.611.000,00

Ferrara li 09-10-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Pevere

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico ed elenco sub. mappale 1343
3. Elaborato planimetrico ed elenco sub. mappale 1352
4. Elaborato planimetrico ed elenco sub. mappale 1291
5. Planimetrie catastali mappale 1343
6. Planimetrie catastali mappale 1352
7. Visure catastali
8. Documentazione fotografica
9. Fascicolo a parte:
 - Atto di provenienza
 - Certificato di destinazione urbanistica
 - Documentazione edilizia
 - Ispezione ipotecaria

