

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 19/2026
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-09-2026

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

Custode Giudiziario: **Dott. Rinaldi Davide e Dott. Barbieri Emanuele Pasquale**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO unico
Fabbricato magazzino

Quota di proprietà 1/1

Ferrara (FE)

Via XX Settembre n. 54

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:** fabbricato ad uso magazzino, in Ferrara via XX Settembre 54**Lotto:** LOTTO UNICO**Immobili:**

Catasto dei Fabbricati comune di Ferrara

MAGAZZINO foglio 389 particella 451 sub. 20**Intestato a:**- [REDACTED] nato a [REDACTED],
proprietà 1/1**2. STATO DI POSSESSO**

Libero

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO**4. COMPROPRIETARI: NO****5. MISURE PENALI: NO****6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI****7. PREZZO**

Prezzo STIMATO per la quota 1/1: € 29.000,00

Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita € - 4.350,00

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 € 25.000,00**Offerta minima:****pari al 75% della suddetta base d'asta** € **18.750,00**

Fabbricato ad uso magazzino in Ferrara, Via XX Settembre 54

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.

La vendita del presente bene avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, come identificato, descritto e valutato nella relazione che segue, senza alcuna garanzia per evizione, molestie o pretese di terzi.

Il bene è trasferito con tutte le relative pertinenze, nonché con le servitù attive e passive eventualmente esistenti, anche se non espressamente richiamate nel presente atto, così come risultanti dai titoli di provenienza.

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

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.

La descrizione dei luoghi e delle caratteristiche costruttive deve intendersi come meramente descrittiva e non esaustiva, in considerazione della natura esclusivamente visiva dell'attività svolta dall'Esperto Valutatore. Tale attività si fonda, di norma, sull'esecuzione di un unico sopralluogo, effettuato mediante ispezione visiva, con acquisizione di rilievi metrici e fotografici e redazione della descrizione dello stato dei luoghi, limitatamente a quanto oggettivamente apprezzabile al momento dell'ispezione e senza l'esecuzione di indagini invasive, saggi o verifiche specialistiche.

I giudizi di conformità catastale e urbanistica sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune / condominiale" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui adeguamento rimane a carico dell'aggiudicatario; nonché specifiche verifiche del posizionamento dei fabbricati in riferimento anche agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche. L'immobile in stima è pertanto da considerarsi come gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento urbanistico vigente. La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto. L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per eventuali vincoli di natura edilizia, urbanistica, ambientale, ecc. anche non espressamente citati in elaborato.

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

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

Nel presente rapporto rimane esclusa, poiché non prevista, la consulenza del comparto statico degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenze latenti, del post sisma del maggio 2012; per cui per tale valutazione si rinvia il partecipante / aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica preventiva in merito, cui spetterà altresì l'onere dell'ottenimento / verifica di eventuale idoneità statica, che è da intendersi sempre come non presente.

Per il giudizio di conformità edilizia, va precisato che lo stesso, si attiene alla valutazione documentale reperita dagli Archivi Comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibili dall'ufficio ciò deputato. Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un'analisi completa, fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati fin dall'origine.

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

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

**Fabbricato ad uso magazzino
in Ferrara, Via XX Settembre 54**

Lotto: unico – FABBRICATO MAGAZZINO

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- FABBRICATO MAGAZZINO

Ubicazione: Ferrara, Via XX Settembre n. 54

Titolarità Quota e tipologia del diritto

██████████ nato a ██████████
proprietà 1/1

IDENTIFICATIVO CATASTALE UNITA IMMOBILIAREI:

MAGAZZINO

Catasto fabbricati di Ferrara, foglio 389, particella 451, subalterno 20

Indirizzo Via Venti Settembre 54, Piano T, Comune di Ferrara (D548),

Categoria C/2, classe 6, consistenza 45 mq, superficie catastale 57 mq, rendita € 79,02

Derivante da:

dal sub. 15 Frazionamento del 30/09/2005 pratica n. FE0084641 (n. 11964.1/2005)

Confini: via XX Settembre, corridoio comune per due lati, ragioni Immobiliare XX Settembre, ovvero.

Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie catastale depositate con dichiarazione del 30/09/2005 protocollo n. FE0084641, con lo stato dei luoghi, non si sono riscontrate difformità sulla rappresentazione grafica e la distribuzione dei vani che possono incidere sul classamento degli immobili.

I riferimenti catastali corrispondono alle unità oggetto di pignoramento.

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

PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio 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 immobile 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):

Unità immobiliare ad uso magazzino posto all'interno del fabbricato ad uso residenziale denominato "Palazzo Gulinelli", posto nel centro storico del Comune di Ferrara

La zona è esclusivamente residenziale con piccole attività commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta: **LIBERO**

(Sono presenti elementi di arredo che non sono oggetto di pignoramento)

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERRARA in data 10/02/2026 al rep. n. 306/2026

Trascritto a Ferrara in data 24/02/2026 al n. di **reg. gen. 3177 e reg. part. 2398**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 389 mappale 451 sub. 20

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: circa € 665

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 650,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 2.400,00

Millesimi di proprietà: 11,900

Per maggiori dettagli sulle spese e la gestione condomini rivolgersi all'amministratore del condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: Certificato n. 03078-369136-2022, classe energetica "C" ,
rilasciato il 24/10/2022 valido fino al 24/10/2032

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:

è l'immobile è sottoposto ai vincoli previsti dalla legge 20 giugno 1909 n. 364, poi legge n. 1089 del primo giugno 1939, D.lgs. 29 ottobre 1999 n. 490, oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, notificato agli allora proprietari il 29 gennaio 1975 e trascritto a Ferrara il 5 aprile 1975 al part. 2606.

Per qualsiasi informazione rivolgersi:

Ente competente: Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Ente schedatore: Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna Ferrara Forlì-Cesena e Rimini

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 18/10/2005 al 15/06/2023

██████████ nato a ██████████

██████████ nata a ██████████

Atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) in data 18/10/2005 rep. n. 5252/1931 trascritto a Ferrara il 21/10/2005 reg. gen 12405 e part.

23879.

Dal 15/06/2023 ad oggi

██████████ nato a ██████████

L'immobile è pervenuto con atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Conforti di Ferrara (FE) in data 15/06/2023 rep. 4585/3249, trascritta a Ferrara il 10/07/2023 al reg. gen. 13033 e part. 9877.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso restauro facciata prot. 130035 del 5 aprile 1951 a nome Gulinelli Ippolito, rilasciato il 16 aprile 1951
- Permesso prot. 12447 del 4 maggio 1974 per lavori di restauro e modifiche interne al fabbricato (ex Palazzo Gulinelli) sito in Ferrara, via XX Settembre 54, come da progetto approvato dalla C.E. in data 11 luglio 1974.
Variante in corso d'opera prot. 10330 del 30/04/1977 e 14/07/1977, rilasciata il 19/08/1977.
Abitabilità richiesta in data 8 luglio 1977, delle modifiche e dei restauri apportati al fabbricato ad uso civile abitazione, di cui al permesso prot. 12447 e successive varianti.
- Condono edilizio P.G. n. 6441 del 01/10/1986 (domanda intestata a Soffritti Ettore)
Oggetto: trasformazione di un ripostiglio in WC
Accoglimento condono con comunicazione in data 26/03/1997
- Pratica MUDE 080380080000019432-2014, protocollo P.G. 58256, P.R. 2049 del 04/07/2014, per la riparazione degli edifici ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 relativo agli immobili ubicati in Ferrara via XX Settembre 54

7.1 Conformità edilizia:

Confrontando gli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi sopra richiamati e, in particolare, quelli allegati al condono edilizio del 01/10/1986, si riscontrano alcune difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare, le aperture di accesso ai locali, prospicienti il disimpegno d'ingresso, risultano traslate rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici assentiti, inoltre la parete del vano a ovest del bagno è stata allargata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante:

Si dovrà provvedere ad eseguire una sanatoria edilizia, subordinato all'autorizzazione della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici.

La spesa è stata considerato nella valutazione dell'immobile.

Limiti, osservazioni e considerazioni ne merito:

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale e della Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici.

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 e spese 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 indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esauritivi, 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.

7.2 Conformità urbanistica:

==

Descrizione:
Fabbricato ad uso magazzino
di cui al punto "A"

Fabbricato ad uso magazzino/cantina, disposto su un unico piano e ubicato al piano terra del fabbricato condominiale a destinazione residenziale denominato "Palazzo Gulinelli", sito in Ferrara, Via XX Settembre n. 54.

L'immobile è ubicato nel centro storico di Ferrara, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato, di vecchia realizzazione, presenta una struttura portante in muratura, solai in legno e copertura a falde con manto in tegole di cotto.

L'unità immobiliare, ad uso cantina/ripostiglio, è situata al piano terra ed è composta da:

- disimpegno di circa 4,80 m²;
- due vani, rispettivamente di circa 20,50 m² e 16,00 m²;
- bagno di circa 3,70 m².

L'unità immobiliare presenta una superficie utile calpestabile complessiva di circa 45 m² e un'altezza interna utile dei locali pari a circa 2,60 m.

Finiture

Le pareti sono in laterizio con superficie intonacata e tinteggiata; la pavimentazione è in piastrelle tipo cotto color marrone scuro; solaio a vista con travi e tavolato in legno.

Il bagno ha una pavimentazione un rivestimento in ceramica ed è dotato di un wc, bidet, lavabo e box doccia.

I locali non sono dotati di aperture esterne per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Impianti

vani sono dotati di elementi radianti per il riscaldamento; tuttavia, non è stato possibile verificarne l'effettivo collegamento alla caldaia in quanto non presente nei locali. Per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno è installato un piccolo boiler elettrico.

Nei locali sono presenti bocchette di immissione/ripresa dell'aria collegate a una canalizzazione facente parte dell'impianto di trattamento dell'aria, con unità di trattamento ubicata nel corridoio e collegata a un impianto installato nel vano tecnico condominiale. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento.

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

Presso l'archivio comunale non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, i collaudi e gli eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari per conformare gli impianti alla normativa vigente. I relativi oneri e spese sono stati considerati nella valutazione complessiva del bene.

Condizioni Generali dell'immobile:

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è stato oggetto di un intervento di adattamento dei locali a uso abitativo. All'interno sono presenti alcuni arredi, tra cui una cucina, un divano e un letto.

Nella muratura si riscontra risalita di umidità.

Gli impianti dovranno essere verificati da ditte specializzate al fine di accertarne il corretto funzionamento e l'eventuale necessità di adeguamento alla normativa vigente. Tali verifiche, nonché gli eventuali interventi di adeguamento, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

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.

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.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
A – MAGAZZINO	superf. esterna lorda	55,00	0.35	19,25
Totale superficie commerciale				19,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Ferrara; 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:

Stima sintetica comparativa parametrica corpo A

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

A – Magazzino/Cantina	mapp. 451 sub. 20 (quota 1/1)	mq	19,25	x € 1.500,00/mq	
				Valore stimato a corpo	€ 29.000,00

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 intero Appartamento € 29.000,00 x 0.15 % =	€ - 4.350,00
---	---------------------

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.	€ -
---	------------

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

Magazzino/Cantina € 29.000,00 - € 4.350,00 = (arrotondato)	€ 25.000,00
---	--------------------

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 28.000,00 x 0.75 = (arrotondato) € 18.750,00

Ferrara li 28-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Peverè

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico ed elenco sub.
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Documentazione fotografica
6. Elaborato grafico
7. Fascicolo a parte:
 - Atto di provenienza
 - Documentazione edilizia
 - Ispezione ipotecaria