



Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **120/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11 febbraio 2026 ore 09.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario:

Dott.ssa Irene Gnani

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com



Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano terra con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]

Lotto: 001

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.

Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano terra con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/1:
[REDACTED]

Identificato al Catasto del Comune di Tresignana (M409B) (FE):

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/1:
[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Tresignana (M409B) (FE):

Foglio 11 Particella 116 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: € 355,06

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Papa Giovanni Ventitreesimo [REDACTED]

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali ed in particolare la corte comune distinta con il mappale 116 subalterno 5 al foglio 11, così come indicato nel rogito di provenienza.

Confini in corpo unico: Ragioni Via Papa Giovanni XXIII, Ragioni [REDACTED], ovvero.

Da precisare che catastalmente risulta in comune tra il subalterno 2 al piano terra ed il subalterno 3 al piano primo il vano centrale termica collocato nel sottoscala, con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario

Conformità catastale:



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in atti non vi sono particolari difformità, se non lievi difformità dimensionali, ma ininfluenti ai fini della rendita catastale. Si precisa che stante le numerose ed ingombranti masserizie presenti all'interno dell'abitazione non è stato possibile completare un dettagliato rilievo e pertanto la rappresentazione dei luoghi può rappresentare rilievi difformità nella distribuzione e lievi difformità dimensionali.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali risulta chiusa la porta di accesso al vano scala interno che conduceva alla unità del lotto due al piano primo.

Per gli immobili sopra indicati non si ritiene riscontrata la conformità catastale.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 4.000,00 oltre iva ed acc.).

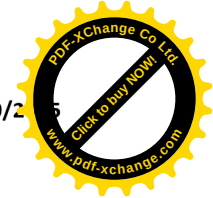
(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno.

Pertanto ogni eventuale esatta identificazione e rettifica della mappa catastale, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica. La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo fabbricato come rilevato in sito, con i limiti imposti dalla natura dell'esecuzione forzata in epigrafe, precisando che la stima verrà effettuata esclusivamente a corpo, è che la rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili, con ogni onere di incombente per ogni difformità, nessuna esclusa, che sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: zona residenziale periferica.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto in corso di validità.

Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultravventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 12653 registro particolare n. 1483 il 24/09/2014**, derivante da concessione a garanzia di mutuo,



capitale € 105.000,00 totale € 210.000,00, derivante da Atto Notarile del 23/09/2014 rep. 120390/28182, Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] (Terzo datore di ipoteca) [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - iscritta a Ferrara al **registro generale n. 4431 registro particolare n. 687 il 14/03/2019**, derivante da Ruolo E Avviso Di Addebito Esecutivo, capitale € 32.422,55 totale € 64.845,10, derivante da Atto del 14/03/2019 rep. 1763/3919, Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM).

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 17096 registro particolare n. 12832 il 28/08/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 14/07/2025 rep. 2471 del Tribunale di Ferrara.

A favore [REDACTED]

e contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

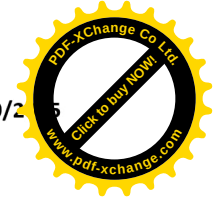
Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.



Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il fabbricato in Tresignana è pervenuto:

All' eseguita

con sede in Migliarino (FE), in data

e

In precedenza i beni immobili in oggetto sono pervenuti ai danti causa in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n. 2/1971 prot. 2126 del 11/02/1971 per Costruzione.

Autorizzazione di Abitabilità del 08/11/1972

Permesso di Costruire a Sanatoria 48/04/PC, per Accertamento di conformità.

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie esaminate sono state riscontrate lievi difformità dimensionali.

Nelle pratiche edilizie esaminate risulta non correttamente posizionata la scala di accesso esterna che dal piano terra sale alla unità del lotto 2 al piano primo.

Risulta chiusa la porta di accesso al vano scala interno che conduceva alla unità del lotto due al piano primo.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

Per le eventuali opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19 bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in



conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata e non espressamente indicata nella presente perizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUG-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Tresignana così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	--

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

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

Descrizione:

Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano terra con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED] di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano terra con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]

Abitazione.

L'abitazione è composta da disimpegno, cucina, bagno e da num. tre camere, l'unità è collegata tramite scala all'unità posta al piano primo (precisando che attualmente al piano terra la porta di accesso al detto vano scala è stata chiusa), vi è inoltre un ripostiglio sottoscala accessibile dall'esterno e un vano C.T., quest'ultimo, comune alle due abitazioni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato.

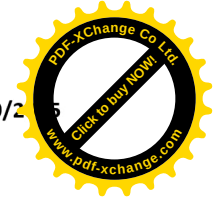
Gli infissi interni sono in telaio di legno, con vetro e avvolgibili.

I pavimenti ed i rivestimenti dove presenti sono in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma con centrale termica in comune con il sovrastante piano primo.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti sono sottotraccia con conformità da verificare.



Lo stato di uso e manutenzione è modesto/normale.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva comune è in buona parte adibita a giardino (attualmente incolto) ed è occupata da alcuni rifiuti di vario genere il cui smaltimento a termini di legge con ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in muratura di laterizio intonacato e tinteggiato, con cancellino pedonale in profili metallici.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione modesto.

Il livello di finiture è modesto.

Dati di consistenza.

Appartamento al piano terra (mapp. 116 sub. 2), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 116,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra (mapp. 116 sub. 2)	sup reale lorda	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

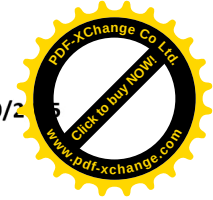
Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima delle aree cortilive sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza del caso di specie.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione con riferimento al terreno ed al fabbricato.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.



I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso presente in sito.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano terra con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. █

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Appartamento al piano terra (mapp. 116 sub. 2)	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.200,00
Valore corpo			€ 81.200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 81.200,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 81.200,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Appartamento al piano terra (mapp. 116 sub. 2)	116,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.180,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-20,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 69.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Quadro dimostrativo,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

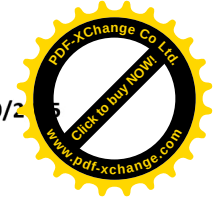
Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 07/01/2025

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati



**Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano primo con corte comune
circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]**

Lotto: 002

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.

**Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano primo con corte comune
circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]**

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/1:
[REDACTED]

Identificato al Catasto del Comune di Tresignana (M409B) (FE):

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/1:
[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Tresignana (M409B) (FE):

Foglio 11 Particella 116 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: € 484,18

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: Via Papa Giovanni Ventitreesimo [REDACTED]

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali ed in particolare la corte comune distinta con il mappale 116 subalterno 5 al foglio 11, così come indicato nel rogito di provenienza.

Confini in corpo unico: Ragioni Via Papa Giovanni XXIII, Ragioni [REDACTED]

[REDACTED] ovvero.

Da precisare che catastalmente risulta in comune tra il subalterno 2 al piano terra ed il subalterno 3 al piano primo il vano centrale termica collocato nel sottoscala, con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Conformità catastale:



Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale in atti non vi sono particolari difformità, se non lievi difformità dimensionali, ma ininfluenti ai fini della rendita catastale.

Si precisa che stante le numerose ed ingombranti masserizie presenti all'interno dell'abitazione non è stato possibile completare un dettagliato rilievo e pertanto la rappresentazione dei luoghi può rappresentare rilievi difformità nella distribuzione e lievi difformità dimensionali.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali risulta chiusa la porta di accesso al vano scala interno che conduceva alla unità del lotto due al piano primo.

Per gli immobili sopra indicati non si ritiene riscontrata la conformità catastale.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 4.000,00 oltre iva ed acc.).

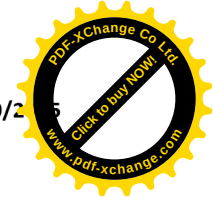
(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno.

Pertanto ogni eventuale esatta identificazione e rettifica della mappa catastale, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica. La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo fabbricato come rilevato in sito, con i limiti imposti dalla natura dell'esecuzione forzata in epigrafe, precisando che la stima verrà effettuata esclusivamente a corpo, è che la rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili, con ogni onere di incombente per ogni difformità, nessuna esclusa, che sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: zona residenziale periferica.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto.

Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultravventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 12653 registro particolare n. 1483 il 24/09/2014**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 105.000,00 totale € 210.000,00, derivante da Atto Notarile del 23/09/2014 rep. 120390/28182, Notaio [REDACTED]



A favore di [redacted]
[redacted] e [redacted] (Terzo datore di ipoteca) [redacted]
[redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - iscritta a Ferrara al **registro generale n. 4431 registro particolare n. 687 il 14/03/2019**, derivante da Ruolo E Avviso Di Addebito Esecutivo, capitale € 32.422,55 totale € 64.845,10, derivante da Atto del 14/03/2019 rep. 1763/3919, Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM).

A favore di [redacted]
[redacted] e [redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 17096 registro particolare n. 12832 il 28/08/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 14/07/2025 rep. 2471 del Tribunale di Ferrara.

A favore [redacted] e contro
[redacted]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

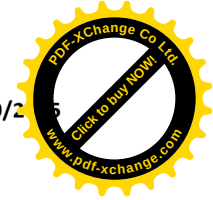
Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.



Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ==.

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il fabbricato in Tresignana è pervenuto:

All' eseguita [REDACTED], per quota
1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita al rogito del notaio [REDACTED]
[REDACTED]

In precedenza i beni immobili in oggetto sono pervenuti ai danti causa in forza di giusti titoli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n. 2/1971 prot. 2126 del 11/02/1971 per Costruzione.

Autorizzazione di Abitabilità del 08/11/1972

Permesso di Costruire a Sanatoria 48/04/PC, per Accertamento di conformità.

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Nelle pratiche edilizie esaminate risulta non correttamente posizionata la scala di accesso esterna che dal piano terra sale alla unità del lotto 2 al piano primo.

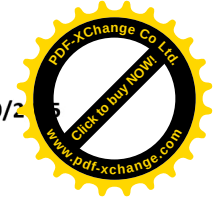
Risulta chiusa la porta di accesso al vano scala interno che conduceva alla unità del lotto due al piano primo.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.



Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PUG-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

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

Descrizione:

Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano primo con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano primo con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. [REDACTED]

Abitazione.

L'abitazione è composta da disimpegno, cucina, bagno, w.c e da num quattro camere, l'unità è collegata tramite scala all'unità posta al piano terra di cui però chiuso l'accesso all'unità immobiliare al piano primo.

Vi è inoltre un vano per C.T. al piano terra, in comune alle due abitazioni.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato.

Gli infissi interni sono in telaio di legno e con vetro, e avvolgibili.

I pavimenti ed i rivestimenti dove presenti sono in ceramica.

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma con centrale termica in comune con il sottostante piano terra.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti sono sottotraccia con conformità da verificare.

Lo stato di uso e manutenzione è modesto/normale.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva comune è in buona parte adibita a giardino (attualmente incolto) ed è occupata da alcuni rifiuti di vario genere il cui smaltimento a termini di legge con ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in muratura di laterizio intonacato e tinteggiato, con cancellino pedonale in profili metallici.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione modesto.

Il livello di finiture è modesto.

Dati di consistenza.

Appartamento al piano primo (mapp. 116 sub. 3), con superfice al lordo delle murature d'ambito di circa mq 142,50.

Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3), con superfice lorda di circa mq 15,50.

Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3), con superfice lorda di circa mq 3,50.

Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3), con superfice lorda di circa mq 6,50.

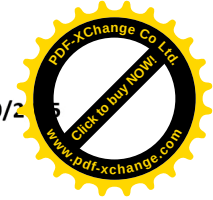
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	sup reale lorda	142,50	1,00	142,50
Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	sup reale lorda	15,50	1,00	15,50
Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	sup reale lorda	3,50	1,00	3,50
Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	sup reale lorda	6,50	1,00	6,50
		168,00		168,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.



La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima delle aree cortilive sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza del caso di specie.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione con riferimento al terreno ed al fabbricato.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso presente in sito.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

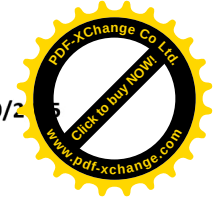
8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato adibito ad abitazione situato al piano primo con corte comune circostante sita nel Comune Tresignana, località Tresigallo, Via Papa Giovanni XXIII n. █

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Appartamento al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	142,50	€ 700,00	€ 99.750,00
Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	15,50	€ 175,00	€ 2.712,50
Balcone al piano primo (mapp. 116 sub. 3)	3,50	€ 175,00	€ 612,50



Balcone al piano primo (mapp. 116 sub . 3)	6,50	€ 175,00	€ 1.137,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.212,50
Valore corpo			€ 104.212,50
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 104.212,50
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 104.212,50

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Appartamento al piano primo (mapp. 116 sub. 3) Balcone al piano primo (mapp. 116 sub . 3) Balcone al piano primo (mapp. 116 sub . 3) Balcone al piano primo (mapp. 116 sub . 3)	168,00	€ 104.212,50	€ 104.212,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.631,88
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	419,38 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 89.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Quadro dimostrativo,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,



- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 07/01/2026

L'Esperto alla stima

Geometra [REDACTED]