

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

SEITA 115 srl

contro:



N° Gen. Rep. 155/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.05.2026 ore 10,15

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

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maura Cupellini tel.0532.206160
mail:maura.cupellini@centristudi.fe.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti unico
--

Esperto alla stima: **Geometra Giorgio Ughi**

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
 - Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
 - Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
 - Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incumbente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
 - Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono 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 (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
 - Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia. Ogni eventuale onere di incumbente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
 - Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali).
 - Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
 - Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dell'acquirente.
 - Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
 - Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando 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, incumbente, 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.
 - Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
 - Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi dettagliati, anche topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato autorizzato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
 - Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Eventuali costi connessi a dichiarazioni di tolleranze di cui al T.U.E. e alla Legislazione Edilizia Regionale (es. Mod.R.1. di regolarizzazione strutturale) saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali come per legge, non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
 - Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

Cio' premesso,
segue il rapporto di stima:

Immobili in Fiscaglia ,loc.Migliaro ,Via del lavoro n. [REDACTED] Via donatori di sangue n. [REDACTED]

Lotto: unico

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione in complesso plurifamiliare con scoperto esclusivo e autorimessa

Quota e tipologia del diritto

% di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Fiscaglia-sezione Migliaro:

Intestazione:

- [REDACTED] nato a PORTOMAGGIORE (FE) il 07/04/1979 c.f. PL [REDACTED]
proprietà' x 1/4.

- [REDACTED] nata a MASSAFISCAGLIA (FE) il 28/03/1955 c.f. P [REDACTED]
proprietà' x %.

Abitazione con corte esclusiva

-foglio 4, mapp.975 sub [REDACTED] graffato con mapp.1102

z.c.-,cat.A/3 ,classe 1ª,cons.vani 6,0, sup.cat.tot.mq.104-escl aree scop. mq.97, R.C. €.266,49.

autorimessa

-foglio 4, mapp.975 [REDACTED]

z.c.-,cat.C/6 ,classe 1ª,cons.mq.35, sup.cat.41, R.C. €.52,42.

N.B.

In atto di provenienza il mapp.1101 (del foglio 4) di mq.159 identifica la corte comune di accesso alle autorimesse.

Conformità catastale:

Gli immobili sono identificabili nella loro consistenza dalle planimetrie agli atti.

Tuttavia, pur non influenzando sulla rendita catastale, si rilevano difformità di rappresentazione interna e delle aperture.

Si ritiene opportuno eseguire aggiornamento catastale che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi.

Il costo di tale incombenza, a carico dell'aggiudicatario , oggi e' quantificabile in circa €.750,00; importo che verra' detratto dal valore stimato.

Confini:

Abitazione: a nord est,nord ovest e sud ovest con spazio aereo, a sud est con altra proprietà' del mapp.975;ovvero.

Autorimessa:a nord est e nord ovest con scoperto esclusivo, a sud est con altra proprietà' del mapp.975, a sud ovest con corte comune mapp.1101; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: residenziale con traffico locale ,senza dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Libero alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

(aggiornamento al 10.04.2026)

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:

-Patti di cui all'atto not. Chinarelli dr. Giancarlo del 26/06/1974 rep. 6461/2904 trascritto a Ferrara in data 19/07/1974 al n. 6825. (Fra l'allora venditore e acquirente del lotto di terreno su cui e' stato edificato il fabbricato).

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

(aggiornamento al 10.04.2026)

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 02/05/2025 al part.1317 a favore di Seita 115 srl con sede in Vicenza e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Importo capitale €. 25.275,27

Importo ipoteca €. 40.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 24/09/2025 al part.13665 a favore di Seita 115 srl con sede in Vicenza e contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non rilevate.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: Classe F-EP gl,nren 320,80 kWh/m2 anno

Descrizione parti comuni come da atti di provenienza.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

N.B.: leggere attentamente le specifiche in premessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

L'immobile è pervenuto all'esecutato per la quota di ¼ indivisa di piena proprietà giusta denuncia di successione in morte di [REDACTED]; atto registrato a Comacchio il 20/11/2023 al n.495733 trascritto a Ferrara il 29/11/2023 al part.16573.

La quota di ½ di piena proprietà era pervenuta al Sig. [REDACTED] giusto atto a Ministero Notaio Carlo Alberto Alberti di Migliarino del 04/10/2002 rep.101535/19099 registrato a Comacchio il 22/10/2002 al n.1370 e trascritto a Ferrara il 07/10/2002 al part.11811 per acquisto fattone da Ga [REDACTED].

N.B.: in atto è riportata l'esistenza di patti di cui all'atto Notaio Giancarlo Chinarelli del 26/06/1974 rep.6461/2904 trascritto a Ferrara il 19/07/1974 al part.6825.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Fiscaglia ha permesso di visionare le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione edilizia n.48/1979 prot.2893 del 15.01.1980, rilasciata a nome F.lli Gatti Livio e Francesco per la costruzione di un fabbricato a quattro appartamenti.

Inizio lavori : -

Fine lavori : -

Abitabilità rilasciata in data 02.07.1964.

-Variante in corso d'opera n.32/1983 prot.2299 del 30.09.1983 rilasciata a nome Gatti Francesco e Gatti Livio

Inizio lavori : -

Fine lavori : -

Abitabilità rilasciata in data 29.10.1983.

7.1 Conformità edilizia:

Il raffronto fra lo stato dei luoghi con i titoli edilizi reperiti (misurazioni a campione) ha portato ad accertare le seguenti difformità :

-modifiche prospettiche;

-diverse altezze e difformità interne;

In parte inquadrabili nelle tolleranze di cui al D.P.R. 380/2001, all'art.19 bis della Legge Regionale Emilia Romagna n.23/2004 ed al D.L.69/2024 convertito in Legge n.105/2024.

Cio' evidenziato e premesso che le sanatorie presuppongono un rilievo accurato e studio , anche di rispondenza a norme specifiche di settore (sismiche, contenimento consumo energetico ecc.) -non ricomprese nell'incarico- al solo fine di dare una indicazione di massima ,gli eventuali costi di sanatoria edilizia - con o senza opere di adeguamento/demolizione che si rendessero necessarie - (qualora non si optasse per la messa in pristino)-inclusa ottenimento di Modello Unificato R1-di conformità strutturale- qui non compiutamente quantificabili ma presumibili in €.4.000,00 saranno a carico dell'aggiudicatario ; nulla escluso.

N.B.: E' fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione con eventuali richieste di messa in pristino/adeguamento e/o demolizione e calcolo oneri/oblazioni da parte degli Uffici Comunali preposti al momento della presentazione dell'eventuale sanatoria e in fase di istruttoria.

Descrizione: Abitazione in complesso plurifamiliare, con scoperto esclusivo e autorimessa.

La proprietà in stima è una abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo in complesso plurifamiliare a tre piani fuori terra posta al civico numero 9 di Via Donatori di sangue e al civico numero 9 di Via del lavoro, in comune di Fiscaglia, località Migliaro.

Dallo scoperto esclusivo attraverso più rampe si giunge ad una balconata al piano 2° che permette

l'ingresso all'abitazione.

La distribuzione planimetrica è la seguente:

ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, due vani letto e altri due balconi.

Internamente presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti murari del servizio igienico e cucina in piastrella di ceramica e/o gres, porte in legno tamburato lucidato infissi in pvc e vetrocamera con scuri esterni ciechi.

E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento funzionante con caldaia murale ubicata a parete della cucina.

E' altresì presente l'impianto di climatizzazione con split e motore nella balconata.

Da una corte comune con accesso da Via Donatori di sangue si giunge all'autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato finestrata e dotata di portoncino metallico.

Complessivamente la proprietà versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

Sviluppa una superficie totale di circa mq.163,00 oltre vano scale esterno e scoperto esclusivo.

A miglior descrizione ci si rimette alla documentazione fotografica e alla planimetria dimostrativa allegate.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.2°	sup commerciale	97,00	1,00	97,00
Balconi P.2°	sup commerciale	24,00	0,25	6,00
Autorimessa p.Semint.	sup commerciale	42,00	0,40	16,88
163,00				119,88

Oltre a area scoperta esclusiva e scala di accesso al piano secondo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto dei beni in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie degli immobili.

L'incidenza della corte esclusiva oltre alla scala di accesso al piano secondo s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito ad abitazione e autorimessa.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FERRARA
Comune: FISCAGLIA
Fascia/zona: Centrale/MIGLIARO
Codice di zona: B3
Microzona catastale n.1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	660	L			
Box	NORMALE	325	465	L			
Ville e Villini	NORMALE	700	930	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Zone Immobiliari

Zone **Centrali** **3**

Zone **Semicentrali** **0**

Zone **Periferiche** **1**

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
Massa Fiscaglia		€ 2,96	€ 709
Migliarino		€ 3,21	€ 775
Migliaro		€ 3,06	€ 709

La **zona immobiliare** riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.2° con balconi e autorimessa p.seminterrato	mq.119,88	€ 800,00/mq.	€ 95.904,00

(incidenza dell'area scoperta esclusiva pertinenziale e scala di accesso incluse)

Valore complessivo diritto	€ 95.904,00
Valore complessivo diritto e quota (1/4)	€ 23.976,00

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%) € 3.596,40

A detrarre costo aggiornamento catastale e sanatoria edilizia € 4.750,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adeguamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.

€ 15.629,60

Valore stimato arrotondato della quota indivisa di ¼ di piena proprieta' € 16.000,00

Ferrara 14 aprile 2026

L'Esperto alla stima



Allegati: _____ -documentazione fotografica ;
 _____ -planimetria dimostrativa dell' immobile ;

In documento a parte:**fascicolo allegati**