

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **107/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025

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

Custode Giudiziario: **dott. Claudio Marchetti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - UNICO**

**Esperto alla stima:** Geom. Valerio Zanardi  
**Codice fiscale:** ZNRVLR74S24D548N  
**Studio in:** Ferrara  
**Telefono:**  
**Email:** info@zanardivalerio.it  
**Pec:** valerio.zanardi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Opifici [D1]

■ nato a CENTO (FE) il ■ Proprieta' 1000/1000.,  
foglio ■, particella ■, subalterno ■ indirizzo Via Benedetto Zallone ■, piano T, comune  
Pieve di Cento (G643), categoria D/1, consistenza /, superficie /, rendita € 2.260,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** ■

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ■  
■

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Benedetto Zallone ■ - Pieve Di Cento (BO) - 40066

**Lotto:** 001 - UNICO

**Valore complessivo intero:** 64.000,00 arrotondato

Beni in **Pieve Di Cento (BO)**  
zona artigianale  
Via Benedetto Zallone ■

**Lotto: 001 (UNICO)**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in Via Benedetto Zallone ■

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■ nato a ■ il ■ Proprietà  
1000/1000., foglio ■, particella ■, subalterno ■, indirizzo Via Benedetto Zallone ■, piano T,  
comune Pieve di Cento (G643), categoria D/1, consistenza /, superficie /, rendita € 2.260,00  
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 Pratica n. BO0134867 in atti dal  
23/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76441.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di  
comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti.

Confini: Ragoni Via Zallone, ragoni ■, ragoni ■ ragoni ■  
■ ragoni ■ salvo altri e più attuali.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa consistenza e diverse rappresentazioni e  
altezze.

Regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione

docfa: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona artigianale sud di Pieve di Cento (BO)

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** //

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bologna e Cento.

Attrazioni paesaggistiche: //  
Attrazioni storiche: //  
Principali collegamenti pubblici: //

### 3. STATO DI POSSESSO:

██

Note: presenti molteplici attrezzature per la lavorazione del ferro, compreso carro ponte e argano in pianta stabile, zona da bonificare.

### 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:

Nessuna.

##### 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:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di ██████████. contro ██████████; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € ██████████; A rogito di ██████████ in data 15/07/2010 ai nn. ██████████; Iscritta a Ferrara in data 16/07/2010 ai nn. ██████████; Note: Ipoteca gravante foglio ██████ mappale ██████ sub. ██████

- Ipoteca IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: ██████████; A rogito di ██████████ in data 19/11/2018 ai nn. ██████████; Iscritta a Ferrara in data 19/11/2018 ai nn. ██████████; Note: Ipoteca gravante sul Foglio ██████ Particella ██████ Subalterno ██████

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI FERRARA in

data 29/05/2025 ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 07/07/2025 ai nn. [REDACTED]; Pignoramento gravante sui beni censiti al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Millesimi di proprietà:** //

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** //

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** //

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

**Avvertenze ulteriori:** //

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/07/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 11/07/1995, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 02/08/1995, ai nn. [REDACTED].

Note: Immobili oggetto di compravendita foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], subalterni [REDACTED], da potere [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Immobile edificato con Licenza Edilizia [REDACTED]/1967 prot. [REDACTED] del 31/12/1967;
- Condono edilizio di cui alla L 47/85 prot. [REDACTED]/1986 conc. n. [REDACTED] del 03/05/1990;
- Comunicazione di opere interne [REDACTED]/1990 prot. [REDACTED] del 02/02/1990.

**7.1 Conformità edilizia:****Opifici [D1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la porzione di ufficio risulta totalmente abusiva, parte di laboratorio artigianale risulta demolito e creata divisoria per ricavare magazzino di minori dimensioni, diverse le ricinzioni, altezza del vano ufficio non conforme ai minimi, da adeguare.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire a sanatoria per demolizione, vano ufficio e modifica recinzioni, altre alle modifiche prospettiche e verifica della staticità dell'opera restante sanatoria, costo indicativo.: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: stante alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, l'unità risulta DIFFORME, presenti abusi importanti per demolizione di ampia porzione di capannone, che ne determina una verifica sismica dell'intero complesso, e creazione di ufficio con altezze non idonee.

Si precisa che oneri e costi per effettuare le pratiche di sanatoria, compreso diritti di segreteria, oneri, contributi, sanzioni, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

I costi esposti sono puramente indicativi in quanto le prestazioni ordinarie dei professionisti non sono più assoggettati a tariffe professionali codificate ma in regime di libero mercato, quindi soggettiva per ciascun professionista. L'importo indicato è puramente indicativo ed è comprensivo di spese per diritti di segreteria e costi accessori quali iva e cassa previdenziale.

Sono esclusi costi per modifiche o adeguamenti sismici per il rilascio del certificato, non quantificabili senza la redazione della verifica e del progetto di uno specialista.

Essendo presenti finestre alter all'interno della porzione magazzino, non si esclude che si siano costituite servitù per tale circostanza.

**7.2 Conformità urbanistica:****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Adottato:	//
In forza della delibera:	approvato con delibera C.C n.28 del 14.03.2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

porzione di fabbricato ad uso artigianale composto da vano principale, magazzino, servizi e ripostigli e piccolo ufficio, tettoia e corte.

Il fabbricato appare in scarso stato d'uso e di manutenzione, diverse zone della copertura presenta rotture e fessurazioni, i tetti in eternit da bonificare e rimpiazzare con idonee coperture, mancanti molti pannelli coibenti, zone con vetroresina rotte e da sostituire, presenti molti utensili per lavorazione meccanica e scarti della lavorazione del ferro, non si esclude si debba bonificare l'area interna ed esterna, tutti gli impianti non sono a norma e dovranno essere sostituiti/adequati, presente carro ponte e argano di cui non sono state reperite le dichiarazioni e collaudi.

La zona servizi è in cattivo stato generale, con impianti riparati ed esterni senza certificazioni.

La zona ufficio appare in quasi sufficiente stato di manutenzione.

La tettoia presenta scarsa manutenzione e amianto già danneggiato e da bonificare.

Il cancello di ingresso non pare sia funzionante.

La struttura è in metallo con pareti in muratura e pannelli, portoni in metallo, pavimenti in cls.

per tutte le carenze riscontrate e per la presenza di amianto da bonificare, se ne terrà conto nella valutazione complessiva e a corpo del bene.

Tutti gli incombeni derivanti dalla messa a norma, bonifica amianto, rifacimento impianti, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.925,00 da parametrizzare, vedasitabella**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	oneri e spese per messa a norma e ottenimento dico o diri a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare o modificare, dei quali se ne terrà conto nella valutazione complessiva del compendio.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaie a parete industriali
Stato impianto	pessimo
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	oneri e spese per messa a norma e ottenimento dico o diri a carico dell'aggiudicatario, compreso eventuali opere da realizzare o modificare, dei quali se ne terrà conto nella valutazione complessiva del compendio.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	//
Collaudo ISPEL	/
Contratto manutenzione	/
Esistenza carri ponte	SI
Matricola	//
Denuncia ISPESL in data	//
Note Carri ponte	non è stata reperita alcuna documentazione inerente le manutenzioni, certificazioni, collaudi eccetera.

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	amianto e prodotti di risulta dalla lavorazione del ferro, compreso olii e metalli.

**Note generali impianti:** da bonificare a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) della eventuale superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presente, nel caso non sia rilevabile con certezza, si considera la superficie catastale o grafica desunta dalla mappa. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione di lavorazione , magazzino e servizi	superf. esterna lorda	505,00	1,00	505,00
ufficio	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
tettoia	superf. esterna lorda	145,00	0,30	43,50
corte	superf. esterna lorda	1.260,00	1,00	1.260,00
		<b>1.925,00</b>		<b>1.823,50</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.

La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.

Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bologna;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Pieve di Cento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di lavorazione , magazzino e servizi	505,00	€ 140,00	€ 70.700,00
ufficio	15,00	€ 300,00	€ 4.500,00
tettoia	43,50	€ 140,00	€ 6.090,00
corte	1.260,00	€ 15,00	€ 18.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.190,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 100.190,00</b>
Valore corpo			€ 100.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 100.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.190,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	1.823,50	€ 100.190,00	€ 100.190,00

### 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% ) € 15.028,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.661,50**  
arrotondato a **€ 64.000,00**

Data generazione:  
12-10-2025

L'Esperto alla stima  
**Valerio Zanardi**

**Allegati:**

- 1) visure catastali, mappa, planimetria;**
- 2) concessioni e autorizzazioni edilizie;**
- 3) atto di provenienza;**
- 4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;**
- 5) documentazione fotografica;**
- 6) planimetrie.**