

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **158/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottore VINCENZO CANTELLI**
Custode: **Avv. Sabrina Guelfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPPPL65D23D548E
Studio in: Via Marcello Tassini 6 - 44123 Ferrara
Telefono: 3355241640
Fax: 3355241640
Email: giovannini@spinoffprogetti.com
Pec: pierpaolo.giovannini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED], foglio 384, particella 398, subalterno 16, comune Ferrara, categoria C/1, classe 13, consistenza 31 mq, rendita € 687,51

2. Stato di possesso

Bene: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

.

Beni: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ripagrande [REDACTED] - Ferrara (FE) - 44121

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 33.150,00

Beni in Ferrara (FE)
Via Ripagrande [REDACTED]

Lotto: UNICO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Ripagrande [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 384, particella 398, subalterno 16, comune Ferrara, categoria C/1, classe 13, consistenza 31 mq, rendita € 687,51

Confini: [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietaria dell'immobile

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 conc. amm./riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Altro atto in data [REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 03/05/2023 ai nn. 7979/1026.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; [REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 23/09/2020 ai nn. 14107/2052

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] Iscritto a Ferrara in data 20/02/2008 ai nn. 3795/739.

Note: Nell'atto di cui sopra vengono segnalate due annotazioni che riguardano la restrizione di beni ([REDACTED]), che non sono oggetto di procedura, e la modifica della durata del mutuo ([REDACTED]).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Atto esecutivo [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 10/10/2025 ai nn. 19555/14666;

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: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita a rogito di Bissi Giovanni, [REDACTED]; registrato a Ferrara, [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 27/12/2001, ai nn. 24894/14416.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, così come indicato nell'atto di cui sopra.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere interne art. 26/85

Presentazione in data 05/09/2001 al n. di prot. 35677/4504

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 15/03/2007 al n. di prot. 23370/1335

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2007 al n. di prot. 4691

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]**Note sulla conformità:**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Negozio con accesso dalla Via Ripagrande, [REDACTED] attualmente utilizzato per la produzione e vendita di pasta fresca.

L'unità immobiliare è composta da una zona vendita e una zona produzione, disimpegno, antibagno e bagno, ripostiglio nel sottoscala.

Le principali finiture consistono in pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in quadroni di fibra, pavimenti in ceramica, rivestimento in ceramica, infissi in alluminio anodizzato con vetro semplice, porte interne in p.v.c.; impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento/condizionamento con pompa di calore esterna e split interni.

lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura economico.

1. Quota e tipologia del diritto

2.

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,00**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito al lordo dello spessore dei muri perimetrali e per la metà dei muri di confine. Tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente correttivo al fine dell'applicazione di un unico valore al mq, ottenendo una superficie commerciale equivalente (mqe) I coefficienti adottati sono i seguenti: 1,00 per il negozio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Negozi	superf. interna lorda	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata come sopra.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo degli immobili come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese 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.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì 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.

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

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	39,00	€ 1.000,00	€ 39.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.000,00
Valore Finale			€ 39.000,00
Valore corpo			€ 39.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	39,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 5.850,00

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 33.150,00

Data generazione:
06-02-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini

