

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAIOR SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **173/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/03/2026 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Gianferrara**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in
Fiscaglia (FE), frazione Migliarino, Via Travaglio c.n. [REDACTED]

Esperto alla stima: GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Codice fiscale: CCCPRZ67B09D548M
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara
Telefono: 0532765600
Email: patrizio.cecchin@tim.it
Pec: patrizio.cecchin@geopec.it

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Fiscaglia (FE), frazione Migliarino, Via Travaglio c.n. ■■■

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Fiscaglia (FE), frazione Migliarino, Via Travaglio c.n. ■■.

Prezzo: € 17.200,00

**PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN
FISCAGLIA (FE), FRAZIONE MIGLIARINO, VIA TRAVAGLIO C.N. [REDACTED]**

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: porzione di fabbricato ad uso civile abitazione.

Trattasi di porzione di vetusto fabbricato ad uso civile abitazione con accesso indipendente, sviluppato su due piani fuori terra e dotato di piccola corte pertinenziale in corrispondenza della facciata nord (retro).

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] - proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 34, mappale 245, subalterno 7, graffato al mappale 690, subalterno 3, indirizzo Via Travaglio [REDACTED], piano T-1, catasto fabbricati, Comune Fiscaglia, sezione Migliarino, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 84 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq., rendita catastale € 397,67.

Derivante da: variazione territoriale del 01/01/2014 in atti dal 12/07/2016 L.R. n. 18 del 07/11/2013 proveniente dal Comune di Migliarino F198, trasferito al Comune di Fiscaglia sezione B – Migliarino M323B (n. 14/2016).

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini: mappale 745, mappale 731, altre unità del mappale 245, mappale 73, mappale 361, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Si specifica che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere per le verifiche di rito alla corte pertinenziale posta in corrispondenza della facciata nord (retro), a causa della presenza di fitta vegetazione spontanea, di ingente accumulo di materiale e rifiuti vari, nonché di una tettoia in legno e di canali di gronda pericolanti.

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifica alla forometria interna presente sulla partizione tra sala da pranzo e cucina;
- modifica alla forometria interna presente sulla partizione tra cucina e ripostiglio (sottoscala);
- demolizione di tramezza all'interno del w.c. al piano terra e diverse altezze interne; detto vano risulta altresì legittimato quale sgombero;
- realizzazione di precario ampliamento atto a creare un passaggio coperto per raggiungere il suddetto w.c. del piano terra;
- realizzazione di modesta tettoia (in loco in condizioni precarie);
- demolizione al piano primo della tramezza tra il disimpegno (già camera da letto) e il vano scala.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA coerentemente alla regolarizzazione edilizia, con esplicita esclusione del precario ampliamento al piano terra e della tettoia (difformità apparentemente non sanabili).

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'acquirente.

Si mette comunque in evidenza che in corrispondenza della facciata sud del bene staggito **è stata impropriamente delimitata una piccola porzione dell'area cortiliva comune** (foglio 34 mappale 73 sub. 1 - "corte comune a tutti i sub. del mapp. 245 e ai mappali 244-280-183") per destinarla all'utilizzo esclusivo dell'abitazione in argomento. **Detta condizione dovrà tuttavia essere ripristinata, tramite la rimozione delle opere impropriamente realizzate e la reintegrazione della piena fruibilità dell'area comune**, con costi a carico dell'aggiudicatario, nessuno escluso.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una porzione di vetusto fabbricato ad uso civile abitazione collocato nel centro abitato di Migliarino, modesta frazione del Comune di Fiscaglia posta a circa 35 Km dal capoluogo di Ferrara.

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale e mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, Autolinea Tper, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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:

Nessuno.

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 Banca Popolare di Bergamo S.p.a. (C.F. 03034840169) contro ██████████, per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca € 110.000,00, importo capitale € 55.000,00, durata 28 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio Maioli Gian Luigi di Comacchio (FE) del 13/05/2011, rep. 80457/32036, iscritta a Ferrara in data 17/05/2011 al reg. gen. 8894 e reg. part. 1722.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Unione Banche Italiane S.p.a. (C.F. 03053920165), contro ██████████, Atto giudiziario Tribunale di Ferrara del 03/01/2018, rep. 5581, trascritto a Ferrara in data 02/02/2018 al reg. gen. 1768 e reg. part. 1245.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Maior SPV S.r.l. (C.F. 04951650268), contro ██████████ Atto giudiziario Tribunale di Ferrara del 24/09/2025, rep. 3331, trascritto a Ferrara in data 20/10/2025 al reg. gen. 20258 e reg. part. 15197.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---.

Utilità comuni: proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con particolare riguardo alla corte (mappale 73 sub. 1) ed a tutto quanto altro risultante dalle documentazioni catastali e dagli atti di provenienza, ai quali si fa espresso riferimento per quanto in essi contenuto e riportato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---.

Attestazione Prestazione Energetica: allegato all'atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio (FE) del 13/05/2011, repertorio 80456 - APE n. 00077-88364-2010-Rev01 del 20/11/2010 (classe D) e valido fino al 20/11/2020, pertanto scaduto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

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

Il bene staggito verrà comunque alienato ed accettato nello stato e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare con quelle nascenti dal condominio, e come attualmente posseduto dal proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ proprietario per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Maioli Gian Luigi di Comacchio (FE) del 13/05/2011, rep. 80456/32035, trascritto a Ferrara il 17/05/2011 ai nn. 8893/5594, da potere ██████████

██████████ proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Chinarelli Giancarlo di Ferrara del 11/03/1999, rep.

36473, trascritto a Ferrara il 02/04/1999 ai nn. 5795/3322.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Fiscaglia ha messo a disposizione dello scrivente la seguente pratica edilizia:

- Concessione prot. 2849 n. 101 rilasciata il 22/09/1978 per costruzione di vano ad uso bagno al piano primo.

Note: titolo edilizio privo di comunicazione di fine lavori.

Non è presente il titolo relativo alla costruzione dell'edificio in quanto realizzato antecedentemente al 1942, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia.

In virtù di quanto sopra, inoltre, l'immobile risulta privo di abitabilità; detta condizione non ne pregiudica la legittimità, a ma la sua usabilità. Per poter attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e conformità degli impianti sarà necessario eseguire importanti opere di manutenzione straordinaria, ovvero di ristrutturazione, nonché di messa a norma, con costi e oneri a totale carico dell'aggiudicatario, nessuno escluso.

7.1 Conformità edilizia:

Si specifica che:

- in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere per le verifiche di rito alla corte pertinenziale posta in corrispondenza della facciata nord, a causa della presenza di fitta vegetazione spontanea, di ingente accumulo di materiale e rifiuti vari, nonché di una tettoia in legno e di canali di gronda pericolanti;
- l'elaborato grafico allegato alla Concessione prot. 2849 n. 101 rilasciata il 22/09/1978 rappresenta solamente le piante dell'unità, risultando privo di sezioni esplicative delle altezze interne e dei prospetti; si segnala al riguardo che il bagno al piano primo presenta altezza interna di m. 2,20.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifica alla forometria interna presente sulla partizione tra sala da pranzo e cucina;
- modifica alla forometria interna presente sulla partizione tra cucina e ripostiglio (sottoscala);
- il locale del piano terra legittimato quale sgombero in loco risulta destinato a w.c., il quale presenta altresì difformità geometriche e prospettiche;
- realizzazione di precario ampliamento atto a creare un passaggio coperto per raggiungere il suddetto w.c. del piano terra;
- realizzazione di modesta tettoia (in loco in condizioni precarie);
- difformità geometriche del bagno al piano primo;
- difformità a talune forometrie esterne ed interne del piano primo;
- demolizione al piano primo della tramezza tra il disimpegno (già camera da letto) e il vano scala.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

- considerata la precarietà del piccolo ampliamento al piano terra e della tettoia, se ne indica la messa in pristino (difformità apparentemente non sanabili);
- pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle restanti difformità.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 5.800,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura edilizia, ovvero di sanatoria, vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PUG
Zona omogenea:	RES2: Quartieri sul fiume - fasce di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale affacciate sul Po di Volano
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	No

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso residenziale libero da cielo a terra, distribuito ai piani terra e primo di più ampio edificio di vetusta epoca costruttiva risalente alla prima metà del '900.

Al bene si accede transitando dall'area cortiliva comune ghiajata, sulla quale si affaccia l'ingresso indipendente dell'abitazione. Al piano terra la stessa risulta costituita da sala da pranzo/soggiorno, cucina, ripostiglio ricavato nel sottoscala e da bagno (non legittimo) avente accesso dall'esterno, ma reso direttamente comunicante con l'abitazione tramite precario disimpegno (abusivo).

Tramite scala interna si accede al piano primo dove si trova una camera da letto matrimoniale, ampio disimpegno finestrato (originariamente destinato a camera da letto), piccolo ripostiglio cieco e bagno finestrato.

In corrispondenza della facciata nord dell'abitazione è presente una modesta corte pertinenziale, in sede di sopralluogo non accessibile a causa della presenza di fitta vegetazione spontanea, di ingente accumulo di materiale e rifiuti vari, nonché di una tettoia in legno e di canali di gronda pericolanti.

Infine, in corrispondenza della facciata sud del bene staggito è stata impropriamente delimitata una piccola porzione dell'area cortiliva comune per destinarla all'utilizzo esclusivo dell'abitazione in argomento. Detta condizione dovrà tuttavia essere ripristinata, tramite la rimozione delle opere impropriamente realizzate e la reintegrazione della piena fruibilità dell'area comune.

1. Quota e tipologia del diritto

████████████████████ - proprietà per 1/1.

Comproprietari non eseguiti: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 79,70.

È posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito: prima metà del '900, poi oggetto di opere di riattamento a fine degli anni '70.

Stato di manutenzione generale: pessimo.

Condizioni generali: il cespite si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione; gli impianti e le finiture sono obsolete e risultano evidenti ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni ed umidità. Altresì, la tettoia in legno presente nella corte pertinenziale ed i canali di gronda della falda nord del tetto sono pericolanti.

Per il suo futuro utilizzo si dovranno porre in essere importanti opere di manutenzione straordinaria, ovvero di ristrutturazione, nonché la messa a norma degli impianti.

2. Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura verosimilmente in legno condizioni: scarse
Scala interna	materiale: legno condizioni: scarse
Solai	tipologia: verosimilmente in legno condizioni: mediocri
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice, taluno in alluminio protezione: scuri in legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno semplice condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse

Pavimentazione interna materiale: ceramica
condizioni: scarse

Rivestimenti materiale: ceramica
condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico tipologia: a vista
condizioni: pessime
conformità: non a norma

Gas tipologia: a vista
alimentazione: metano
condizioni: pessime
conformità: non a norma

Idrico tipologia: parte sottotraccia, parte a vista
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: pessime
conformità: non a norma

Termico tipologia: autonomo
alimentazione: metano
diffusori: radiatori
condizioni: pessime
conformità: non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	76,30	1,00	76,30
Bagno/sgombero con accesso dall'esterno	superficie lorda di pavimento	5,20	0,20	1,04
Corte (compresa tettoia precaria e piccolo ampliamento da ripristinare)	superficie esterna lorda	15,70	0,15	2,36
Totale				79,70

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, i costi di ristrutturazione, il suo status impiantistico, l'andamento del mercato, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comune di Fiscaglia;
 Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	79,70	€ 350,00	€ 27.895,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.895,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	79,70	€ 27.895,00

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%)	- € 4.184,25
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:	- € 6.500,00
VALORE RESIDUO	€ 17.210,75

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:	€ 17.200,00
---	--------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
02/02/2026

L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN

