



**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**



**N° Gen. Rep. 07-2025**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Ghedini**

**Curatore: Dott.ssa Elisabetta Fini**  
tel.0532 1770178  
mail: elisabettafini@profira.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1-2**

**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**  
**Pec: giorgio.ughi@geopec.it**

## 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'interessato all'acquisto.

- 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 dall'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 edilizia/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.
- 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:

Lotto: 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozio

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] - Piena Proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati di Portomaggiore:

Intestazione:

[redacted] n.a. Ferrara [redacted] proprieta' per 1000/1000.

-foglio 123, mapp.121 sub.3

categoria C/1 ,classe 6<sup>a</sup>,consistenza mq.27, superficie catastale totale mq.34,00  
,R.C. €.450,40.

Conformita' catastale:

Si rilevano difformita' verosibilmente riconducibili a errori grafici;non modificano comunque la rendita catastale.Sara' a cure e spese dell'aggiudicatario l'eventuale aggiornamento.

Confini:

a nord e est con mapp.37, a sud con mapp 121 sub 2 a ovest con mapp.54;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro di Portomaggiore.

Area urbanistica: residenziale/agricola con traffico locale ,con dotazione di parcheggi sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO:

-L'interrogazione eseguita all'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

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:*

-

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

(aggiornamento al 31.10.2025)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 17/06/2010 ai nn.11815/2803 a favore di [redacted]

Importo capitale €.212.000,00  
Importo ipoteca €.424.000,00

- Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 18/10/2017 ai nn.17139/2434 a favore di [REDACTED]

Importo capitale €.65.669,92  
Importo ipoteca €.131.339,84

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]  
con sede [REDACTED]; trascritto a Ferrara in data 31/07/2019 ai  
nn.13345/9666.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

-Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata trascritta a Ferrara il 23.06.2025 ai  
nn.8984/11937 a favore della Massa di Creditori della Liquidazione Controllata [REDACTED]

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

Spese di gestione condominiale:-  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un  
rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti  
dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.  
Si veda anche la premessa al presente rapporto.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era in proprieta' [REDACTED]  
[REDACTED]giusto atto Not.Eugenio Giuseppe Montanari di Ferrara del 15/02/1978 rep.20359 trascritto  
a Ferrara il 8/3/1978 al part.2781.

I [REDACTED] a ,riservandosi il generale usufrutto ,hanno venduto al  
[REDACTED] la nuda proprieta' giusto atto Not.Gian Luigi Maioli del 15/06/1993  
rep.46934 ,trascritto a Ferrara il 18/06/1993 al part.5113.

La consolidazione della quota di ½ di usufrutto e' avvenuta con voltura 7708.1/2004 in atti dal  
8/7/2004 per morte del S [REDACTED]

La consolidazione della quota di ½ di usufrutto e' avvenuta con voltura 10732.1/2004 in atti dal  
16/11/2004 per morte della [REDACTED]

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Portomaggiore ha portato a reperire le seguenti  
pratiche edilizie:

-Concessione a sanatoria n.86/3247/0 del 1/9/2003 a nome [REDACTED]  
Per opere di modifica prospetto locale ad uso negozio eseguite abusivamente in Portoverrara,Via  
Centrale 15.  
Inizio lavori - Fine lavori -.  
Conformita' edilizia e agibilita' in data -.

-Denuncia di Inizio Attivita' prot.8009 del 6/5/2009 a [REDACTED]  
Per ristrutturazione di fabbricato ad uso negozio.  
Inizio lavori - - Fine lavori -.  
Conformita' edilizia e agibilita' n.49 del 8/6/2010.

#### 7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Portomaggiore con i luoghi emerge quanto segue:

-Lo stato di fatto non corrisponde allo stato di diritto in quanto la parete di separazione e' conformata in maniera differente (vedi descrizione dell'immobile)

Per aver certezze circa la possibilità di sanatoria -se ed in quanto necessaria e/o possibile-con eventuale calcolo di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

Al solo fine di dare indicazione sull'ipotizzata regolarizzazione , ad oggi le opere parrebbero sanabili tramite presentazione di CILA/SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo dell'intervento di un professionista e' individuabile in circa €5.000,00.

Allo stato attuale non si dichiara la conformita' edilizia.

N.B.: eventuali costi di sanatoria,adeguamento,messa in pristino/demolizione saranno a carico dell'acquirente;nella escluso.

#### Descrizione: Negozio

Trattasi di locale negozio posto al piano terra facente parte di un piccolo fabbricato avente strutture portanti verticali in muratura di mattoni ,orizzontali in latero cemento.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetrocamera.

Si compone di un unico ampio ambiente , con un'ampia vetrina e un piccolo finestrino in posizione rialzata,dotato di grata metallica.

Internamente le pavimentazioni sono in gres /ceramica ;pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia; esiste impianto di climatizzazione funzionante con pompa di calore e split interno a parete.

Relativamente alla conformita' degli impianti alla legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni, lo scrivente non e' in grado di relazionare in quanto non sono stati reperite le certificazioni.

Nell'insieme versa in normale stato di manutenzione e conservazione ,con alcune tracce di umidita' verosibilmente ascendente dalle fondazioni.

Attualmente e' in comunicazione con una porzione (altra proprieta') ;l'aggiudicatario oltre a farsi carico dell'accordo e delle spese di corretto posizionamento della parete di separazione dovra' provvedere anche alla chiusura dell'apertura a collegamento oggi esistente.

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 31,60 circa.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Negozio	sup commerciale	31,60	1,00	31,60
		31,60		31,60

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene 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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci 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

OMI-Agenzia Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FERRARA  
 Comune: PORTOMAGGIORE  
 Fascia/zona: Suburbana/PORTOERRARA  
 Codice di zona: EA  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	275	410	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

#### Legenda


- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:


- Ottimo
- Normale

## Quotazioni Immobiliari di Zona


Borsino immobiliare




Quotazioni  
Abitazioni & Ville



Quotazioni  
Uffici & Negozi




Quotazioni  
Box & Posti auto



Quotazioni  
Locali & Capannoni


Quotazioni di **Vendita**
Quotazioni di **Affitto**



**Uffici**

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo <b>Euro 455</b>	Valore medio <b>Euro 546</b>	Valore massimo <b>Euro 638</b>	<a href="#" style="background-color: #28a745; color: white; padding: 5px;">Valuta questo immobile</a>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---



**Negozi**

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo <b>Euro 561</b>	Valore medio <b>Euro 716</b>	Valore massimo <b>Euro 870</b>	<a href="#" style="background-color: #28a745; color: white; padding: 5px;">Valuta questo immobile</a>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---

### 8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negoziio p.t.	mq.31,60	€ 800,00/mq.	€ 25.280,00

Valore complessivo diritto e quota € 25.280,00

### 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% ) € 3.792,00

Sanatoria edilizia € 5.000,00

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. € 16.488,00

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile. Valore stimato arrotondato in €16.500,00

Lotto: 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garages

Quota e tipologia del diritto  
1/1 di [REDACTED] - Piena Proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al catasto Fabbricati di Portomaggiore:

Intestazione:

[REDACTED] proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

- foglio 123, mapp.30 sub.1  
categoria C/6 ,classe 1<sup>a</sup>,consistenza mq.11, superficie catastale totale mq.12,00  
,R.C. €.41,47.
- foglio 123, mapp.30 sub.2  
categoria C/6 ,classe 1<sup>a</sup>,consistenza mq.11, superficie catastale totale mq.12,00  
,R.C. €.41,47.
- foglio 123, mapp.30 sub.3  
categoria C/6 ,classe 1<sup>a</sup>,consistenza mq.11, superficie catastale totale mq.12,00  
,R.C. €.41,47.

Come da elaborato planimetrico agli atti ,spetta la comproprietà' della corte comune mapp.30 sub.6.

Conformità' catastale:  
Sostanzialmente conforme.

Confini:  
a nord con mapp.30 sub.4 , a ovest e sud con mapp 30 sub 6, a est con mapp.54;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rispetto al centro di Portomaggiore.  
Area urbanistica: residenziale/agricola con traffico locale ,con dotazione di parcheggi sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO:

-L'interrogazione eseguita all'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

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:

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:  
(aggiornamento al 31.10.2025)

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 17/06/2010 ai nn.11815/2803 a favore di

Importo capitale €.212.000,00

Importo ipoteca €.424.000,00

- Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 18/10/2017 ai nn.17139/2434 a favore

Importo capitale €.65.669,92

Importo ipoteca €.131.339,84

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore  
con sede trascritto a Ferrara in data 31/07/2019 ai  
nn.13345/9666.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata trascritta a Ferrara il 23.06.2025 ai  
nn.8984/11937 a favore della Massa di Creditori della Liquidazione Controllata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato

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

Si veda anche la premessa al presente rapporto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era in proprieta' giusto atto Not.Luigi Riso del 28/06/1946 rep.6368, trascritto a Ferrara il 22/07/1946 al vol.818 n.75.

Per successione in morte di successione trascritta a Ferrara il 5/10/2001 al part.11155) divenivano proprietari gli eredi

Per successione in morte di (den. successione trascritta a Ferrara il 8/90/2001 al part.10315) divenivano proprietari gli eredi

I Sigg. hanno venduto l'immobile in oggetto al giusto atto Not.Bertusi Nanni Patrizia del 26/07/2004 rep.27732, trascritto a Ferrara il 3/8/2004 al part.10262.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Portomaggiore ha portato a reperire le seguenti pratiche edilizie:

-Autorizzazione edilizia n.20 prot.1260 del 16/3/1970 a nome

Per costruzione di fabbricato ad uso bassocomodi.

1° lotto:Inizio lavori 4/4/1970 – Fine lavori 27/4/1970.  
Conformita' edilizia e agibilita' in data 16/5/1970

2° lotto:Inizio lavori 13/2/1973 – Fine lavori 15/2/1973.  
Conformita' edilizia e agibilita' in data 23/2/1973.

#### 7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Portomaggiore con i luoghi emerge quanto segue:

- si rilevano altezze differenti rispetto le autorizzate.
- mancata parete di separazione con il garage attiguo di altra proprieta'.

Al solo fine di dare indicazione sull'ipotizzata regolarizzazione , ad oggi le opere parrebbero sanabili tramite presentazione di CILA/SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo dell'intervento di un professionista e' individuabile in circa €2.000,00.

Per aver certezze circa la possibilità di sanatoria -se ed in quanto necessaria e/o possibile-con eventuale calcolo di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

N.B.: eventuali costi di sanatoria,adeguamento,messa in pristino/demolizione saranno a carico dell'acquirente;nulla escluso.

#### Descrizione: Garages

Trattasi di n.3 locali garages facenti parte di un corpo che ne ricomprende altri in linea.

E' edificato con strutture e tamponamenti in c.a. prefabbricato, tetto inclinato.

La porta carrabile basculante d'accesso e' in lamiera.

La pavimentazione e' in cemento.

Nell'insieme versa in normale stato di manutenzione e conservazione rispetto alla tipologia costruttiva.

N.B.:un garage non e' materialmente separato dal garage attiguo di altra proprieta'. Di comune accordo con il confinante l'aggiudicatario si dovra' far carico della costruzione del muro a separazione ; nulla escluso.

Sviluppano una superficie complessiva di mq. 35,10 circa.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Garage	sup commerciale	35,10	1,00	35,10
		35,10		35,10

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene 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) verra'

applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci 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.

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FERRARA  
 Comune: PORTOMAGGIORE  
 Fascia/zona: Suburbana/PORTOVERRARA  
 Codice di zona: E4  
 Microzona catastale n.1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

OMI Agenzia Entrate

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	820	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	670	L			
Box	NORMALE	275	410	L			
Ville e Villini	NORMALE	650	950	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

Legenda


- 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)

## Quotazioni Immobiliari di Zona


Borsino Immobiliare




Quotazioni  
Abitazioni & Ville



Quotazioni  
Uffici & Negozi




Quotazioni  
Box & Posti auto



Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**


Quotazioni di **Affitto**



**Box auto & Autorimesse**

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi


Valore minimo <b>Euro 228</b>	Valore medio <b>Euro 296</b>	Valore massimo <b>Euro 364</b>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------



**Posti auto coperti**

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo <b>Euro 188</b>	Valore medio <b>Euro 225</b>	Valore massimo <b>Euro 263</b>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------



**Posti auto scoperti**

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo <b>Euro 131</b>	Valore medio <b>Euro 164</b>	Valore massimo <b>Euro 197</b>	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

### 8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garages p.t.	mq.35,10	€ 400,00/mq.	€ 14.040,00

Valore complessivo diritto e quota € 14.040,00

### 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% ) € 2.106,00

Costo presunto sanatoria € 2.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: € 9.934,00

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.

Valore stimato arrotondato in €10.000,00

Data generazione:  
31 ottobre 2025

L'Esperto alla stima



Allegati: \_\_\_\_\_ -documentazione fotografica e planimetria dimostrativa dei lotti 1 e 2.  
In documento a parte:fascicolo allegati

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI FERRARA – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 07-2025 - L O T T O 1

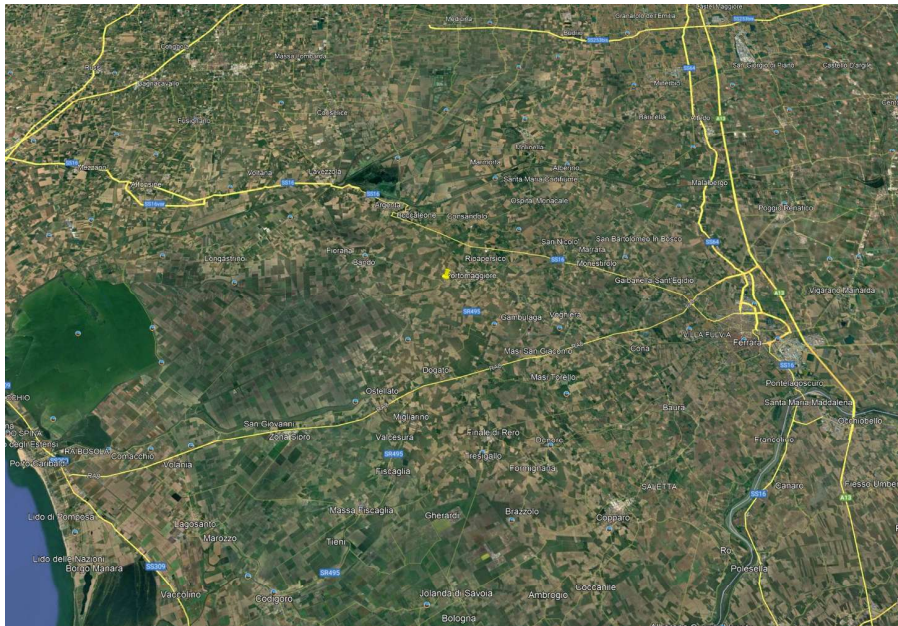


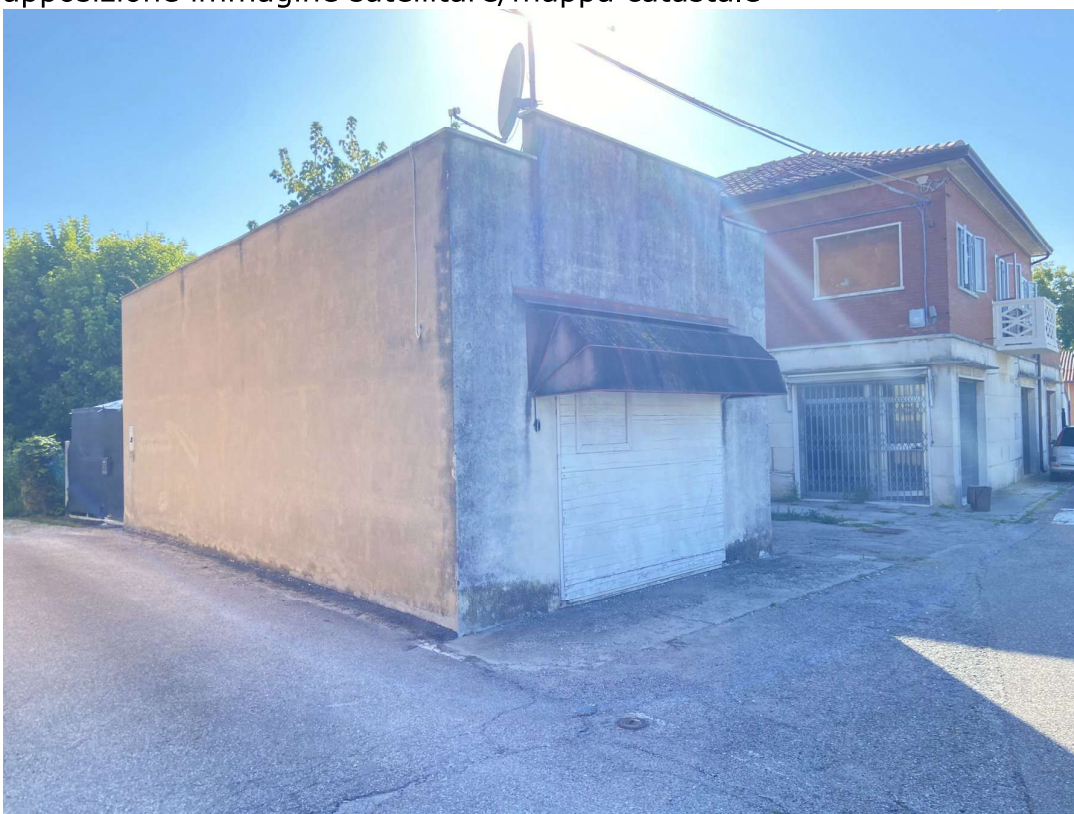
Immagine satellitare generale



Immagine satellitare particolare



sovrapposizione immagine satellitare/mappa catastale



vista dalla strada



vista dalla strada



interno

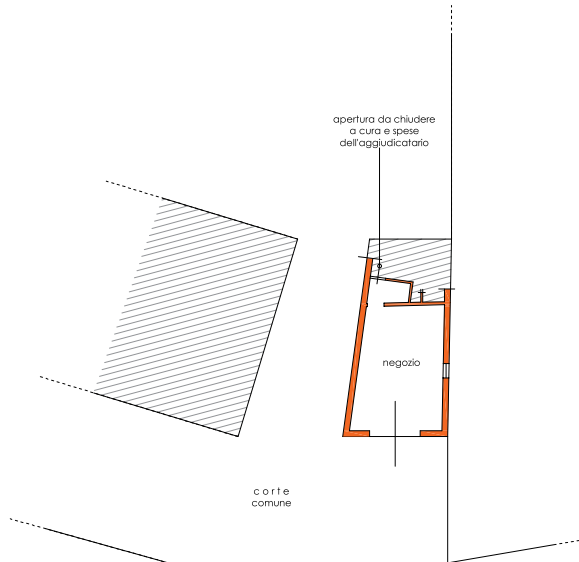


interno

● Liquidazione Giudiziale

n°7/2025

LOTTO 1



VIA CENTRALE

stralcio di mappa catastale 1 : 2000

Comune di Portomaggiore

Foglio 123 Mapp. 121 parte

FERRARA IL

L'ESPERTO  
ALLA STIMA

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI FERRARA – LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 07-2025 - L O T T O 2



Immagine satellitare generale



Immagine satellitare particolare





vista verso la strada



interno





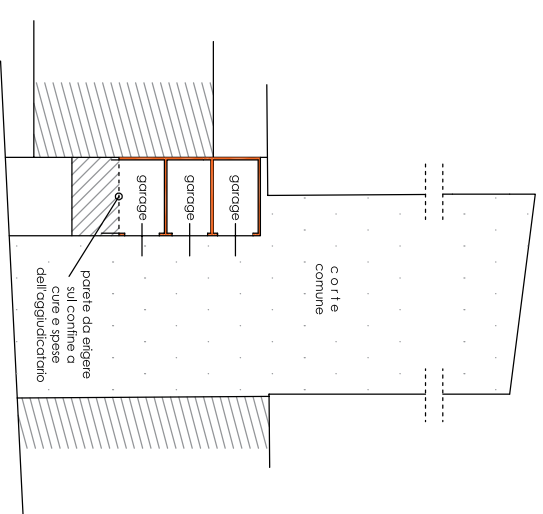
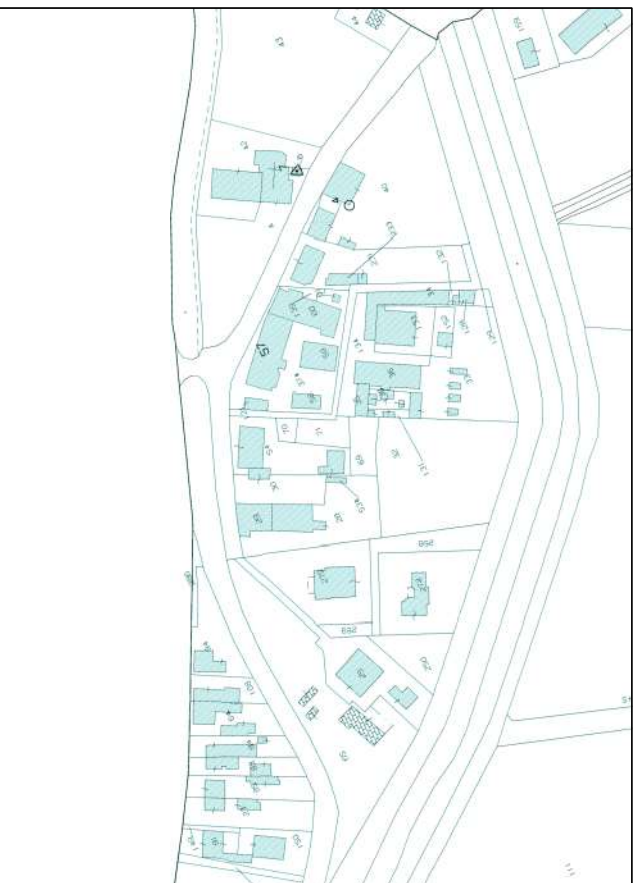
# TRIBUNALE DI FERRARA

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA 1 : 200  
dell'immobile in Portomaggiore , loc.Portoverrara  
Via Centrale n.c.

● Liquidazione Giudiziale

n°7/2025

LOTTO 2



stralcio di mappa catastale 1 : 2000  
Comune di Portomaggiore Foglio 123 Mapp. 121 parte

FERRARA IL

L'ESPERTO  
ALLA STIMA