

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro :

N° Gen. Rep.198/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/04/2026 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottor Cantelli Vincenzo**

Custode Giudiziario: **Avv. Mazzoni Manuela**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Alberto Gentili
Codice fiscale: GNTRLT61A23D548P
Studio in: Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)
Telefono: 0533.328445
Fax: 05333.328445
Email: albertogentili23@libero.it
Pec: alberto.gentili@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 001

Bene:

Piena proprietà di una porzione di capannone dotato di uffici, servizi e due porzioni di corte esclusiva, ubicato in Comune di Ferrara, località Mizzana Zona P.M.I., Via Giovanni Calvino n°30, censito al C.F. di Ferrara al foglio 98

- mapp.689 sub.1, Piano T, Cat. D/1, Z.C. 2, R.C. €.774,69.

Identificato al catasto terreni:**Al C.T. di Ferrara (FE)**

Foglio 98 mapp. 689 Ente Urbano di mq.433.

Lotto: 001:**al C.F. di Ferrara (FE)**

Piena proprietà di una porzione di capannone dotato di uffici, servizi e due porzioni di corte esclusiva, ubicato in Comune di Ferrara, località Mizzana, Via Giovanni Calvino n°30, censito al C.F. di Ferrara al foglio 98

- mapp.689 sub.1, Piano T, Cat. D/1, Z.C. 2, R.C. €.774,69.

Identificato al catasto terreni:**Al C.T. di Ferrara (FE)**

Foglio 98 mapp. 689 Ente Urbano di mq.433.

2. Stato di possesso

Lotto 001

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

(
.
.

5. Comproprietari:

- Nessuno



6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo piena proprietà :€. 88.000,00



Lotto 001

Piena proprietà di una porzione di capannone dotato di uffici, servizi e due porzioni di corte esclusiva , ubicato in Comune di Ferrara, località Mizzana, Zona P.M.I. , Via Giovanni Calvino n°30, censito al C.F. di Ferrara al foglio 98 mapp.689 sub.1, Piano T, Cat. D/1, Z.C. 2, R.C. €.774,69.

Lotto: 001

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:

Lotto: 001:

Piena proprietà di una porzione di capannone dotato di uffici, servizi e due porzioni di corte esclusiva , ubicato in Comune di Ferrara, località Mizzana, Zona P.M.I., Via Giovanni Calvino n°30, censito al C.F. di Ferrara al foglio 98 mapp.689 sub.1, Piano T, Cat. D/1, Z.C. 2, R.C. €.774,69.

Dati Catastali :

Piena proprietà di una porzione di capannone dotato di uffici, servizi e due porzioni di corte esclusiva , ubicato in Comune di Ferrara, località Mizzana, Zona P.M.I., Via Giovanni Calvino n°30, censito al C.F. di Ferrara al foglio 98 mapp.689 sub.1, Piano T, Cat. D/1, Z.C. 2, R.C. €.774,69.

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare con i relativi diritti, accessori e pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti, ed in particolare le comproprietà e le servitù richiamate nel Rogito del Notaio A.Riccioni del 20/11/1977 Rep. N°38444/1108.

Osservazioni:

Censito al Catasto Terreni di Ferrara

Foglio 98 mapp. 689 Ente Urbano di mq.433.

Confini:

Via Giovanni Calvino a est, mapp. 762 a nord, mapp.688 a ovest, mapp.690 a sud.

Conformità catastale

L'immobile in esame risulta conforme alla documentazione presente in Banca Dati. La Planimetria catastale n° T19507 del 11/07/2001 è conforme allo stato di fatto rilevato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto 001

Gli immobili in esame sono ubicati all'interno di un'area di tipo produttivo nella periferia nord di Ferrara



(Mizzana) denominata P.M.I. (piccola e media industria) caratterizzata da un'importante e ampia urbanizzazione a carattere artigianale, industriale e direzionale.

Caratteristiche zona: Urbana di tipo produttivo

Area urbanistica: Zona urbanistica di tipo produttivo

Servizi presenti nella zona: la località offre tutte le infrastrutture necessarie all'insediamento di attività produttive di tipo commerciale e artigianale, compreso comoda viabilità e parcheggi, nonché la vicinanza con il casello autostradale Ferrara-Nord.

Caratteristiche zone limitrofe: Commerciali, artigianali direzionali e industriali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria a 4 km. circa, Casello Autostradale Ferrara-Nord.

Certificazione Energetica:

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, al cui interno svolge la propria attività artigianale.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

L'immobile è inserito in un Comparto Produttivo SIPRO.

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



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Alla data del 28/02/2026 non sono presenti ulteriori Note.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese di gestione condominiale: Non è presente Amministrazione condominiale

Amministratore:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lotto001

Titolare/Proprietario:



7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

L'immobile fu edificato in forza della Concessione Edilizia del 18/02/1997, P.G. 48332/95-34516/96, P.T.21742/95-16076/96;

-Variante essenziale del 12/07/1999, P.G. n°20763 P.R.2668/99;

-Variante del 18/04/2000, P.G.7746/2000, P.R. 938/2000;

-D.I.A. del 8/03/2000 P.G.9635/2000, P.R.1166/2000;

Dichiarazione di Agibilità Parziale attestata ai sensi dell'art.4 DPR 22/04/1994 n°425 con Comunicazione del 26/05/2000.

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme ai sopracitati titoli edilizi rilasciati; si riscontrano lievissime difformità dimensionali, rientranti nelle tolleranze previste dalle vigenti Leggi.

Si rileva la presenza di una controsoffittatura in cartongesso, sia nella zona uffici sia nel magazzino/laboratorio, realizzato presumibilmente ai fini di coibentazione e relativo risparmio energetico; risultano pertanto modificate le altezze interne dei locali: da mt. 3,00 a mt.2,72 negli uffici e mt.5,35 invece di mt.5,50 nel magazzino.

Si rileva infine sulla parete perimetrale interna del lato nord, l'apertura di una porta di collegamento con l'altra porzione di capannone confinante, non prevista nei progetti concessionati.

Si ritiene pertanto prudentiale ai fini della regolarizzazione urbanistica, prevedere la necessità della presentazione di una Cila in sanatoria, il cui costo è stimato sinteticamente in €.7.000,00 salvo diversa quantificazione degli Uffici preposti.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°1

Dal punto di vista della destinazione urbanistica l'immobile risulta conforme.

Gli immobili sono conformi alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	PSC approvato il 16/04/2009 con Delib. C.C. 21901/09. RUE approvato il 10/06/2013 con Delib. C.C. 39286/13.
Zona omogenea:	RUE Sistema insediativo della produzione. Aree produttive Zona tampone del Sito Unesco. PSC Territorio urbanizzato Tessuti consolidati produttivi



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 198/2025

	Vincoli Area esclusione impianti radio tv Aree allagabili del Reno Zone suscettibili di instabilità.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Lotto 001

Piena proprietà di una porzione di capannone dotato di uffici, servizi e due porzioni di corte esclusiva , ubicato in Comune di Ferrara, località Mizzana,Zona P.M.I. , Via Giovanni Calvino n°30, censito al C.F. di Ferrara al foglio 98 mapp.689 sub.1, Piano T, Cat. D/1, Z.C. 2, R.C. €.774,69.

L'immobile in esame è costituito dalla porzione di un capannone industriale, suddiviso da cielo a terra in diverse porzioni di altrettante proprietà, l'immobile è dotato di due porzioni cortilive esclusive.

La struttura portante del capannone è di tipo prefabbricato, realizzata con pilastri e travi di collegamento in c.a.v. prefabbricato, tamponamento esterno con pannellature prefabricate in c.a.v. prefabbricato; la copertura è realizzata con tegoli in c.a.v. prefabbricato.

Il presente manufatto è composto internamente da una zona uffici, composta da un locale unico attualmente adibito a magazzino, di superficie interna mq.51,00 e altezza mt. 2,72; un piccolo disimpegno di superficie mq.3,28, due w.c. di superficie mq.2,92 cadauno e due frontistanti ripostigli di superficie mq.3,97 cadauno. Il locale principale è costituito da un magazzino di mq.140 e altezza mt. 5,35 dotato di porta carrabile con passo d'uomo.

La superficie interna netta è di mq.208,00 circa, quella lorda di mq.250,00 circa.

La zona uffici risulta pavimentata con piastrelle in ceramica, divelte o staccate in alcuni punti; I servizi igienici ed I ripostigli sono pavimentati in ceramica in sufficiente stato di manutenzione.

Le pareti dei due w.c. sono rivestite in ceramica. I serramenti sono in alluminio e vetro-camera di tipo industriale.

La pavimentazione del magazzino è in c.l.s. di tipo industriale.

Sia il magazzino che la zona uffici sono controsoffitati con pannelli in cartongesso.

Nel locale di superficie inferiore (zona uffici) l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale interna e da termosifoni in alluminio, mentre nel magazzino è presente un impianto di climatizzazione invernale ed estiva costituito da un ciller esterno e da due split interni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, composto da punti luce, punti presa e quadro di distruzione.

Come soprariportato l'immobile è dotato di due aree cortilive, una frontistante la zona uffici (attualmente adibita a magazzino), dotata di recinzione e cancelli, sul fronte strada di Via G. Calvino, di superficie mq.64,00,



l'altra, frontistante il magazzino di superficie mq.130, adibita a stazionamento ed eventuale parcheggio degli automezzi aziendali, accessibile dalla pubblica via mediante un cancello carrabile dal quale si accede ad altre porzioni cortilive di proprietà diverse.

Lo stato di manutenzione complessiva dell'immobile è sufficiente, anche se non è stato possibile visionare accuratamente il fabbricato in quanto completamente ingombro di materiali e attrezzature varie.

Impianti: Non sono presenti opere impiantistiche.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Si
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si
--	----

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la seguente valutazione lo scrivente ha effettuato una sintetica indagine di mercato, presso diverse Agenzie Immobiliari operanti in loco, nonché dalla numerosa pubblicistica di settore, dal quale è emersa la presenza di una vastissima offerta di immobili a destinazione produttiva, sia di carattere industriale con fabbricati di grandi superfici, che di carattere artigianale di svariate superfici .

La ricerca si è quindi concentrata su immobili di costruzione più recente, aventi superfici comprese tra i 250 e i 600 mq.

Le zone in cui è più attiva l'offerta, risultano naturalmente le aree vocate alle attività artigianali e di servizio, con particolare riferimento alla P.M.I. (Piccola media industria) di Cassana-Mizzana, la zona di Via Bologna ed aree limitrofe.

La consultazione dell'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) presenta per l'anno 2025, 1° semestre, per il Comune di Ferrara, per immobili ad uso produttivo (laboratori), valori di mercato compresi tra €550,00/mq. a €780,00/mq. Mentre per i capannoni, valori compresi tra €370,00/mq. a €550,00/mq.

La ricerca di prezzi di mercato proposti da alcune agenzie immobiliari ha permesso di visionare le seguenti proposte di vendita di immobili con periodo di costruzione, caratteristiche costruttive e segmento di mercato, similari all'immobile in esame:

- Laborat. In Via Traversagno Mizzana, superf. mq.260, prezzo €182.660, valore unitario €702,00/mq.
- Laborat. In Via Bologna, superf. mq.550, prezzo €380.000, valore unitario €691,00/mq.
- Laborat. In Via Bologna, superf. mq.600, prezzo €360.000, valore unitario €600,00/mq.
- Laborat. In Via Zucchini Mizzana, mq. superf.mq.430, prezzo €200.000, valore unitario €465,00/mq.
- Laborat. In S.Martino, superf. mq.550, prezzo €300.000, valore unitario €545,00/mq.
- Laborat. In Via Bologna, superf. mq.540, prezzo €225.000, valore unitario €417,00/mq.

 € 3.420,00/mq

Valore unitario medio € 3.420,00/6 = € 570,00/mq



Per la seguente stima si ritiene opportuno quindi adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, si ritiene congruo applicare un valore parametrico di €.450,00/mq.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali .

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona. Il prezzo base indicato 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, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile, compreso la raccolta di ulteriori informazioni di carattere edilizio-urbanistico.

La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

la

8.2 Fonti di informazione:

Idealista.it; Agenzia Gabetti, Maison Magnifique, City Home, Immobiliare Pro, Italcasa, Immobiliare.it Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione :

A Appartamento al P.T. , 1° e sottotetto, negozio e garage al P.T.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Porzione di capannone.	Mq. 250,00	450,00	€. 112.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 112.500,00
Valore a corpo			€ 112.500,00

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%)

€ 16.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

€ **88.625,00**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 198/2025

trova:

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo

€. 88.000,00

Data generazione:

28/02/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Alberto Gentili

