
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **187/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **dott. Antonio Agresta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it



INDICE SINTETICO

A. Dati Catastali

Lotto: unico

Appartamento e garage in fabbricato bifamiliare - via della Cembalina [REDACTED] Comune di Ferrara (FE), loc.Spinazzino.

Categoria catastale: Appartamento e garage [A7+C6]
[REDACTED]

foglio 362, particella 110, [REDACTED] scheda catastale del 01/04/1980 prot.1316 , via della Cembalina [REDACTED] piano: T, comune Ferrara D548, **categoria C/6**, classe 3, consistenza mq.15, superficie mq. 20, rendita €. 79,79.

foglio 362, particella 110, [REDACTED] scheda catastale del 01/04/1980 prot.1315 , via della Cembalina [REDACTED] piano: 1, comune Ferrara D548, **categoria A/7**, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie mq. 116, totale escluse aree scoperte mq. 113, rendita €. 795,34.

B. Stato di possesso

Possesso: Libero.

C. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

D. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

E. Comproprietari

Comproprietari: NO

F. Misure Penali

Misure Penali: NO

G. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI (vedasi dettagli al punto 6)

H. Prezzo

Lotto unico: Prezzo da libero € 50.000,00



Beni in Comune di Ferrara (FE)
Località/Frazione Spinazzino
via della Cembalina n. [REDACTED]

Lotto: unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si (vedasi dettagli al punto 6)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento e garage in fabbricato bifamiliare - via della Cembalina n. [REDACTED] Comune di Ferrara (FE), loc. Spinazzino.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Proprieta' per 1/1

Comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] oprieta' per 1/1

foglio 362, particella 110, [REDACTED], scheda catastale del 01/04/1980 prot.1316, via della Cembalina [REDACTED] piano: T, comune Ferrara D548, **categoria C/6**, classe 3, consistenza mq.15, superficie mq. 20, rendita €. 79,79.

foglio 362, particella 110, [REDACTED], scheda catastale del 01/04/1980 prot.1315, via della Cembalina [REDACTED] piano: 1, comune Ferrara D548, **categoria A/7**, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie mq. 116, totale escluse aree scoperte mq. 113, rendita €. 795,34.

Confini : Abitazione libera su tutti i lati; Garage e cantina a nord con abitazione di altra proprietà, altri lati con corte comune.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete alle unità in oggetto una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt.1117 e seguenti del C.C., oltre alla centrale termica e sulla corte comune censita come segue:

foglio 362, particella 130, via della Cembalina, piano: T, comune Ferrara D548, **categoria BCNC partita speciale A.**

Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie catastali sono state riscontrate le seguenti differenze:

- diversa posizione della finestra nella camera da letto 1;
- assenza della finestra nella parete ovest del soggiorno;
- assenza di porzione di sottoscala nel garage.
- altre differenze non rilevanti ai fini catastali.



Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA
Presentazione pratica Docfa: € 800,00
Oneri Totali: € 800,00 oltre oneri di Legge

Per quanto sopra **NON SI dichiara la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona extraurbana. Caratterizzata da edilizia residenziale sparsa.

Caratteristiche zona: Rurale

Area urbanistica: Extraurbana.

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

Servizi offerti dalla zona: Scarsi

Caratteristiche zone limitrofe: Rurali

Importanti centri limitrofi: Bologna 40 km, Ferrara 20 km.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio

Attrazioni storiche: Ferrara, Bologna.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus ml.130, Autostrada 15 km, Superstrada 12 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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 Giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Genova; Importo ipoteca:



€ 38.000,00; Importo capitale: € 20.000,00; A rogito di Tribunale di Genova in data 14/01/2025 rep.104; [REDACTED]

Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 di [REDACTED] sugli immobili censiti al C.F. di Ferrara al foglio 362 mapp.110 [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara a rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERRARA del 21/10/2025 Rep.3712, trascritto a Ferrara il [REDACTED]

[REDACTED] Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per gli immobili censiti al C.F. di Ferrara al foglio 362 mapp.110 [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 ordinarie annue di gestione condominiale: Non presente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presente

Millesimi di proprietà: Non presente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presente

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Vedasi descrizione punti successivi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED] Proprieta' per 1/1

La quota pervenne: Compravendita notaio A.Magnani rep.31780/16558 del 26/08/2003, trascritto a Ferrara in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario precedente:

[REDACTED]

Proprieta' per 500/1000

[REDACTED]

Proprieta' per 500/1000



La quota pervenire: Compravendita notaio Minarelli rep.116850/8097 del 29/06/1972, trascritto a Ferrara in [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Permesso prot. [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione unifamiliare

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot. [REDACTED]

Oggetto: abitabilità

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti differenze:

- piano terra
 - diversa dimensione portone accesso garage
 - diversa altezza interna
 - porta accesso ad altra unità in diversa posizione
 - scala per piano primo di diversa conformazione e verso
- piano primo
 - assenza porta per suddivisione ingresso da disimpegno
 - diversa altezza interna
 - altre differenze rientranti nelle tolleranze edilizie.
- ulteriori difformità
 - non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia relativa al frazionamento del fabbricato (Concessionato come unica unità abitativa con servizi) in due unità abitative.
 - nella corte comune è presente un manufatto abusivo

Spese presunte sanatoria € **8.000,00**

In considerazione della non possibilità di valutazioni in merito alla conformità strutturale, sarà cura dell'aggiudicatario una più attenta valutazione sulle modalità ed eventuali ulteriori obblighi e costi in merito alle regolarizzazioni sismiche delle tolleranze da dichiarare con apposita modulistica Mur R1, allegati e diritti di segreteria. Sarà inoltre a cura e spese dell'aggiudicatario incaricare tecnico competente in materia, per la verifica dell'effettivo inserimento delle differenze tra stato concessionato e situazione reale nel capitolo "tolleranze". Si consiglia tale verifica in sede di sopralluogo in previsione della partecipazione all'asta.

Gli importi su indicati, preso atto della situazione normativa in essere, sono pertanto da considerarsi indicativi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



Descrizione:

Appartamento in bifamiliare

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto da due unità abitative. Nello specifico vi è un appartamento al piano terra di altra proprietà, oltre al garage e cantina oggetto di stima. Al piano primo vi è il solo appartamento oggetto di stima. Tale appartamento è internamente collegato con il garage, dal quale si accede alla cantina. Dalla corte esterna comune si accede ad una centrale termica comune ai due appartamenti. Il fabbricato è in muratura portante con solai in latero-cemento, copertura a falde. L'unità abitativa internamente presenta pavimentazioni in ceramica di varie tipologie e dimensioni. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetro semplice. Non è presente impianto di climatizzazione estiva. L'unità presenta diverse difformità sanabili, in particolare non risulta richiesto il frazionamento dalla porzione al piano terra (ora abitazione di altra proprietà). L'appartamento al piano primo è disposta come segue: ingresso mq.11.14, soggiorno mq.20.27, cucina mq.21.10, bagno mq.4.78, due camere ciascuna di mq.18.12 e mq.16.16. Il tutto per una superficie lorda di mq.112.25, oltre ad un balcone di mq.3.57 ed un ballatoio esterno di mq.2.84. Al piano terra con accesso sia dall'appartamento su indicato e sia dalla corte comune esterna vi è un garage di mq.17.50 dal quale si accede ad una cantina di mq.13.75. Si precisa che la porzione di sottoscala presente nel garage non è indicata nelle planimetrie catastali (neppure in quella dell'unità abitativa al piano terra). La conformazione e l'utilizzo indicano che trattasi di errore grafico e che detta porzione andrà aggiunta graficamente alla scheda planimetrica del garage. Si segnala inoltre la presenza di una porta di collegamento tra il garage e l'abitazione al piano terra di altra proprietà. Tale porta andrà chiusa con opere murarie a carico dell'aggiudicatario. Fognatura: Dagli elaborati grafici della Concessione originaria, risulta rilasciato un Permesso Provvisorio del Consorzio di Bonifica 3° Circondario per lo scarico in Canale Cembalina della durata di anni 19 dall'anno 1972. Tale Permesso prevedeva il pagamento di un canone. Non è stato possibile la verifica dell'impianto effettivamente presente, il quale, se necessario, andrà adeguato alle normative vigenti, così come i relativi Permessi.

IMPORTANTE: In fase di sopralluogo è apparso evidente il grave stato di manutenzione ed i danni causati da un importante danno presente alla copertura. La totalità delle tinte e degli intonaci risultano distaccati e gonfiati dalla presenza di acqua, oltre alla presenza di acqua nel pavimento che certamente è filtrata anche nell'unità sottostante di altra proprietà. L'unità pertanto è da considerarsi in pessime condizioni con necessità di interventi corposi anche agli impianti. Sarà pertanto necessario in fase di sopralluogo precedente alla partecipazione all'asta un'attenzione particolare alle condizioni dell'unità ed alla valutazione del necessario per il recupero ai fini abitativi.

L'unità presenta difformità (vedasi punto 7.1).

Stato di manutenzione generale: pessime.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: latero cemento condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: Non verificabili



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: pessime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Termico	tipologia: caldaia alimentazione: non verificabili diffusori: radiatori ghisa conformità: non verificabile

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	non verificabile
Stato impianto	non verificabile
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	non verificabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	112.25	1.00	112.25
Garage e Cantina	superf. esterna lorda	42.15	0.60	25.29
Balcone	superf. esterna lorda	6.41	0.30	1.92
			Sommano	139.46

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

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili similari



in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato risultano più alti di quelli applicabili all'unità in oggetto in quanto le condizioni rilevate impongono un importante intervento di recupero.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione, garage e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento, garage, cantina	139.46	500,00	€ 69.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.730,00
Valore corpo			€ 69.730,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.730,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento, garage e cantina	Appartamento [A7], garage [C6]	154.40	€ 69.730,00	€ 69.730,00

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%)

€ 10.459,50

Spese tecniche sanatoria:

€ 8.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 800,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
- Valore considerato libero = **€ 50.470,50**

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:
- Valore considerato libero = **€ 50.000,00**

Data generazione:
07-04-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

