

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**GARDANT BRIDGE SERVICING SPA STONE SPV SRL**  
contro:  
(...omissis...)  
N° Gen. Rep. **167/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26 maggio 2026 ore 09.30

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

Custode Giudiziario:  
**Dott. Francesco Ballardini**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

**Corte colonica composta da abitazione e fienile (unità collabenti), con area cortiliva esclusiva circostante terreni agricoli a seminativo, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Ponte Ferriani n. 55 – 57, loc. Baura.**

## **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:**

**Identificativo corpo: A.**

**Corte colonica composta da abitazione e fienile (unità collabenti), con area cortiliva esclusiva circostante terreni agricoli a seminativo, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Ponte Ferriani n. 55 – 57, loc. Baura.**

**Quota e tipologia del diritto**

**Diritto di proprietà per 1/2:**

(...omissis...)

**Diritto di proprietà per 1/2:**

(...omissis...)

**Identificato al Catasto del Comune di Ferrara (D548) (FE):**

**Intestazione:**

(...omissis...)

**Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (D548) (FE):**

**Foglio 169 Particella 15 Subalterno 2**

Classamento:

Rendita: Euro 632,66

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7,0 vani

Indirizzo: Via Ponte Ferriani n. 55 Piano T-1

**Foglio 169 Particella 15 Subalterno 4**

Classamento:

Categoria Categoria F/2

Indirizzo: Via Ponte Ferriani n. 55 Piano T-1

**Foglio 169 Particella 15 Subalterno 5**

Classamento:

Categoria Categoria F/2

Indirizzo: Via Ponte Ferriani n. 55 Piano T-1

**Foglio 169 Particella 15 Subalterno 6**

Bene comune non censibile – Corte

Indirizzo: Via Ponte Ferriani n. 55 Piano T

Si precisa che il pignoramento interessa altresì il bene censito al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al **Foglio 169, particella 15**, qualificato quale **ente urbano**, che rappresenta l'area di sedime dei fabbricati e della circostante corte.

**Catasto Terreni del Comune di Ferrara (D548) (FE):**

Superficie: 5.660 mq

**Foglio 169 Particella 69**

Classamento:

Reddito agrario: € 4,91

qualità: seminativo di classe 1

Superficie: 905 mq

**Foglio 169 Particella 70**

Classamento:

Reddito agrario: € 10,60

qualità: seminativo di classe 1

Superficie: 1.955 mq

**Foglio 169 Particella 86**

Classamento:

Reddito agrario: € 5,15

qualità: seminativo di classe 1

Superficie: 950 mq

**Foglio 169 Particella 123**

Classamento:

Reddito agrario: € 5,67

qualità: seminativo di classe 1

Superficie: 1.045 mq

**Foglio 169 Particella 126**

Classamento:

qualità: incolt ster

Superficie: 58 mq

Confini in corpo unico: Ragioni Via Ponte Ferriani, Ragioni Alessandri - Alessandri, ovvero.

**Conformità catastale:**

Con riferimento alla documentazione catastale acquisita, si rileva che per il subalterno n. 2 risulta presente la relativa planimetria catastale, mentre per i restanti subalterni non è disponibile alcuna planimetria catastale agli atti.

Tale circostanza risulta coerente con la classificazione catastale degli immobili in categoria F/2 (unità collabenti), trattandosi di fabbricati privi di autonomia funzionale e reddituale, per i quali, di norma, non è prevista la rappresentazione planimetrica.

Non è stato pertanto possibile effettuare un compiuto raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale per i suddetti subalterni.

Si rileva altresì che, sul lato ovest del fabbricato, risulta demolita una porzione dello stesso, attualmente sostituita da una tettoia precaria realizzata in struttura lignea.

Alla luce di quanto sopra, non si riscontra la conformità catastale del compendio immobiliare; si rende pertanto necessario procedere, a cura e spese dell'aggiudicatario, alla redazione e presentazione di nuove planimetrie catastali e della relativa documentazione tecnica, finalizzata all'aggiornamento degli atti catastali in coerenza con lo stato dei luoghi e/o con quello legittimato.

Resta inteso che ogni attività di aggiornamento catastale dovrà essere eseguita nel rispetto della normativa vigente e potrà richiedere preliminari verifiche e/o eventuali regolarizzazioni sotto il profilo edilizio-urbanistico, fatto salvo ogni diverso avviso, interpretazione o determinazione che dovesse essere fornita dagli uffici tecnici comunali competenti.

Si precisa che ogni eventuale regolarizzazione dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti cogenti previsti dalla normativa vigente; in difetto, dovrà procedersi al ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati o legittimamente conseguibili.

Gli oneri relativi ad eventuali ripristini e/o regolarizzazioni, ove tecnicamente ed amministrativamente possibili, non risultano allo stato puntualmente determinabili e restano comunque subordinati alle valutazioni degli enti competenti; tali oneri, nessuno escluso, ivi compresi eventuali maggiori o minori costi rispetto alle stime effettuate, saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa, e della relativa incidenza si è tenuto conto nella determinazione del valore, espresso a corpo.

Si precisa inoltre che non sono state eseguite verifiche specifiche in ordine al corretto posizionamento dei fabbricati rispetto ai confini, alle zone urbanistiche, alle distanze legali e ai rapporti con edifici limitrofi; pertanto, ogni eventuale necessità di verifica, rettifica e/o aggiornamento della mappa catastale dovrà intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.

La rappresentazione catastale e quella dello stato rilevato sono riferite esclusivamente ai singoli fabbricati, nei limiti delle verifiche eseguibili nell'ambito della presente procedura esecutiva; la rappresentazione planimetrica ha carattere meramente indicativo e finalizzato all'individuazione della forma e della consistenza dei beni, restando a carico dell'aggiudicatario ogni onere derivante da eventuali difformità, inesattezze o discordanze, nessuna esclusa.

Si rileva pertanto la necessità di procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di nuove planimetrie e della documentazione correlata; i relativi oneri sono stimati in via meramente indicativa in circa euro 9.000,00, oltre IVA ed accessori, fermo restando che eventuali variazioni, in aumento o in diminuzione, resteranno comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio anche precisato nel capitolo relativo alla conformità edilizia e urbanistica.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Forese.

**Area urbanistica:** zona agricola del forese.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona agricola.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato ed utilizzati dallo stesso.

Non sono stati reperiti contratti di locazione o titoli equipollenti ulteriori rispetto a quanto sopra indicato.

Tuttavia, non è possibile garantire che quanto acquisito e/o rilevato presso l'Ufficio del Registro rappresenti in modo completo ed esaustivo l'effettivo stato di occupazione dell'immobile.

Pertanto, ogni eventuale diritto di terzi derivante da contratti di locazione o rapporti equipollenti, anche se non rilevati in sede di perizia, dovrà essere valutato ai fini della sua opponibilità alla procedura esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 c.c.

Resta inteso che ogni contratto di locazione o titolo di godimento eventualmente opponibile alla procedura sarà integralmente a carico dell'aggiudicatario, il quale non potrà sollevare eccezioni o riserve in merito, intendendosi l'immobile trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Rimane altresì esclusa ogni responsabilità in capo all'esperto stimatore in relazione all'eventuale esistenza di rapporti non rilevati o non conoscibili con l'ordinaria diligenza.

Pertanto, ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione a contratti di locazione o rapporti equipollenti eventualmente opponibili resterà integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza che lo stesso possa sollevare eccezioni o riserve, intendendosi l'immobile aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si precisa che, qualora dovessero rinvenirsi contratti di locazione e/o titoli equipollenti ad oggi non rilevati o segnalati, gli stessi, se opponibili alla procedura esecutiva, dovranno quindi comunque intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione, come sopra precisato.

## 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:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per

destinazione dei luoghi e/o per destinazione del padre di famiglia e/o per esercizio protratto nel tempo con carattere ultraventennale.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria** – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 3514 registro particolare n. 506 il 02/03/2021**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale € 108.000,00 totale € 194.400,00, derivante da Atto Notarile del 23/02/2021 rep. 30499/15664, Notaio Andrea Zecchi con sede in Ferrara (FE).

A favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena (MO), p.i. 01153230360 e contro (...omissis...)

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento** - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 19187 registro particolare n. 14375 il 07/10/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 29/09/2025 rep. 3296 del Tribunale di Ferrara.

A favore BPER BANCA SPA, con sede in Modena (MO), p.i. 01153230360 e contro (...omissis...)

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso** (servitù di passaggio) trascritto a Ferrara al **registro generale n. 3513 registro particolare n. 2665 il 02/03/2021**, derivante da Atto Notarile del 23/02/2021 rep. 30498/15663 Notaio Andrea Zecchi con sede in Ferrara.

(...omissis...)

La servitù è posta a carico dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al foglio 169, particelle 123 e 126, ed a favore dei terreni limitrofi di proprietà di terzi. Il tracciato della servitù insiste su una porzione di stradello insistente sul mappale 123, della larghezza di circa m 8 e per una profondità di circa m 12 a partire dalla Via Ponte Ferriani, nonché sull'intera superficie del mappale 126.

La manutenzione dello stradello è posta a carico della parte acquirente, come previsto nell'atto costitutivo della servitù.

Il tutto come meglio precisato nel rogito notarile allegato.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

#### 4.3 Misure Penali

==

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non risultano spese condominiali in quanto il compendio immobiliare è costituito da proprietà unica ed indivisa, non inserita in contesto condominiale e priva di parti comuni con terzi.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == .

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ==.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

Il compendio immobiliare pignorato sito in Ferrara è pervenuto agli esecutati (...omissis...), per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Andrea Zecchi con sede in Ferrara (FE) del 23/02/2021, rep. 30498/15663, trascritto a Ferrara il 02/03/2021 al registro generale n. 3512 e registro particolare n. 2664, (...omissis...)

In precedenza i beni immobili in oggetto sono pervenuti ai danti causa in forza di giusti titoli.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riferimento all'istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Ferrara, U.O. Protocollo Generale e Archivi, si rileva che, all'esito delle ricerche effettuate con riferimento all'immobile in oggetto, non risultano pratiche edilizie consegnate o reperite, come da nota del Comune di Ferrara allegata.

Pertanto, allo stato degli atti, non è stata rinvenuta documentazione edilizia utile ai fini della verifica della legittimità urbanistico-edilizia del compendio immobiliare.

Il tutto nei limiti delle risultanze fornite dall'Amministrazione comunale e fatto salvo l'eventuale reperimento di ulteriore documentazione presso altri uffici o archivi non esaminati.

### 7.1 Conformità edilizia:

Nonostante le ricerche effettuate, ed in assenza di documentazione e titoli edilizi reperiti, non è stato possibile determinare con precisione la conformità edilizia del compendio immobiliare.

Si rileva altresì che sul lato ovest del fabbricato risulta demolita una porzione dello stesso, attualmente sostituita da una tettoia precaria realizzata in struttura lignea. Tale circostanza costituisce ulteriore motivo per cui non è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica degli immobili.

Pertanto, ogni eventuale valutazione, interpretazione o determinazione in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia degli immobili resta demandata agli uffici competenti del Comune di Ferrara.

Conseguentemente, ogni diritto, onere ed incumbente, nessuno escluso, da far valere e/o da subire, connesso a eventuali difformità, carenze documentali o diverse interpretazioni urbanistico-edilizie, dovrà intendersi integralmente a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve.

Per gli immobili sopraindicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
<p>Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.</p> <p>La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.</p> <p>L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.</p> <p>Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrara (prot. n.</p>	

0050785/2026 ed allegato), si rileva che i terreni censiti al Foglio 169, mappali 15, 69, 70, 86, 123 e 126 ricadono integralmente in ambito di **territorio rurale – aree agricole del forese**, con destinazione agricola e disciplina urbanistica regolata dalle NTA del R.U.E. e del P.S.C., nonché dal P.U.G. adottato. L'area è altresì interessata da molteplici **vincoli e tutele**, tra cui: vincoli paesaggistici e ambientali (dossi fluviali), presenza in **zona tampone del sito UNESCO**, classificazione di **edifici di interesse storico-testimoniale**, nonché vincoli di natura idraulica e idrogeologica (aree a rischio allagamento e paleoalvei). Sotto il profilo pianificatorio, il compendio ricade in ambito a **vocazione agricola**, disciplinato come territorio agricolo esteso (TAE) dal P.U.G., con limitazioni agli interventi edilizi e trasformativi. Si evidenzia inoltre la classificazione acustica in **classe III** e la presenza di ulteriori vincoli derivanti dal sistema dei vincoli ambientali, paesaggistici e storico-culturali, che incidono sulle possibilità di intervento e trasformazione dell'area.

#### **Descrizione:**

**Corte colonica composta da abitazione e fienile (unità collabenti), con area cortiliva esclusiva circostante terreni agricoli a seminativo, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Ponte Ferriani n. 55 – 57, loc. Baura.**  
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di corte colonica composta da abitazione e fienile (unità collabenti), con area cortiliva esclusiva circostante terreni agricoli a seminativo, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Ponte Ferriani n. 55 – 57, loc. Baura.

#### **Abitazione (sub 2 e sub.4) - Unità collabente.**

L'abitazione è composta, al piano terra da tettoia, cucina, pranzo e camera ed un androne di ingresso mentre al piano primo è costituito da un ampio disimpegno, da numero quattro camere.

L'esterno del fabbricato presenta caratteri tipici della ruralità originaria, con paramento murario in laterizio faccia a vista e copertura a falde rivestita in coppi.

Le aperture sono dotate di infissi in legno e scuri anch'essi in legno, mentre gli accessi sono costituiti da portoni e portoncino lignei. Tali elementi versano tuttavia in condizioni di marcato degrado, con superfici diffusamente deteriorate, verniciature completamente scrostate e evidenti segni di prolungata esposizione agli agenti atmosferici in assenza di manutenzione.

Il contesto esterno si presenta in condizioni di forte degrado, con l'area cortiliva occupata da un deposito di materiali vari e rifiuti di diverso genere, tali da compromettere la fruibilità e il decoro complessivo del compendio. Nel suo insieme, l'involucro esterno risulta estremamente fatiscente e necessita di interventi radicali di recupero e ripristino.

Nel complesso il fabbricato colonico versa in condizioni di grave degrado manutentivo e conservativo. Le pareti interne risultano vetuste e diffusamente ammalorate, solo parzialmente intonacate, con estese porzioni di intonaco distaccato e scrostato che lasciano affiorare la sottostante muratura in laterizio a vista. Sono evidenti fenomeni di disgregazione dei materiali, macchie di umidità e segni di lunga incuria.

I solai, realizzati in struttura lignea, appaiono anch'essi in pessimo stato di conservazione, con elementi portanti deformati, imbarcati e in alcuni casi deteriorati, tali da far presumere una ridotta capacità portante e la necessità di integrale rifacimento.

L'immobile, nel suo insieme, si presenta in condizioni estremamente fatiscenti, tali da richiedere un intervento radicale di ristrutturazione.

Al piano terra gli impianti risultano sostanzialmente assenti o non funzionanti.

Non si rileva la presenza di un impianto elettrico conforme, essendo rinvenibili unicamente collegamenti precari e obsoleti, privi dei requisiti minimi di sicurezza. Parimenti, l'impianto idrico-sanitario è inesistente o comunque non pienamente utilizzabile, con assenza di dotazioni funzionanti e di una distribuzione regolare.

Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo: il riscaldamento è di fatto limitato ad un unico locale, mediante l'utilizzo di una stufa a legna, priva di impianti di distribuzione del calore agli altri ambienti. Nel complesso, il piano terra risulta privo di impiantistica adeguata e non idoneo all'uso abitativo senza interventi integrali di realizzazione ex novo degli impianti.

Lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile è da qualificarsi come pessima/scadente e l'immobile non si ritiene agibile.

Il fabbricato evidenzia un diffuso e prolungato stato di incuria, con assenza di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari. Le strutture, le finiture e le componenti edilizie risultano in larga parte degradate, con fenomeni di deterioramento generalizzato che interessano sia gli elementi interni che quelli esterni.

Le condizioni rilevate non consentono un utilizzo ordinario del bene senza interventi significativi, rendendosi necessario un complessivo ripristino mediante opere di manutenzione straordinaria e, per taluni elementi, di integrale sostituzione.

#### **Fienile (sub 5) - Unità collabente**

Fienile realizzato in muratura in laterizio faccia a vista, composto al piano terra da porticato, magazzino e stalla, e al piano primo da soppalco ad uso granaio.

La stalla è caratterizzata dalla presenza di pilastri in legno, mentre le restanti strutture portanti sono anch'esse costituite prevalentemente da elementi lignei; il granaio è formato da tavolato in legno. L'intero organismo edilizio presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale tradizionale.

Il fabbricato versa in condizioni di accentuato degrado: le murature evidenziano fenomeni di disgregazione e perdita di materiale, mentre le strutture lignee appaiono deteriorate, con segni di vetustà, deformazioni e possibile compromissione della capacità portante.

Nel complesso il fienile si presenta in stato molto vetusto e fortemente degradato, tale da richiedere interventi sostanziali di recupero e consolidamento.

Lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile è da qualificarsi come pessima/scadente e l'immobile non si ritiene agibile.

Nota generale: Si rileva la presenza di significative lesioni strutturali interessanti gli elementi portanti del fabbricato; tuttavia, non sono state eseguite indagini specialistiche né verifiche tecniche di natura strutturale, per cui non è stato possibile accertarne la natura, le cause e l'entità, né valutarne le conseguenze sotto il profilo della sicurezza e della stabilità dell'immobile.

#### **Stato di uso e conservazione complessivi.**

L'intera corte colonica, composta da abitazione e fienile, si presenta in condizioni manutentive complessivamente pessime, caratterizzate da un diffuso e prolungato stato di abbandono e incuria.

Entrambi i fabbricati evidenziano gravi carenze sotto il profilo conservativo: le strutture murarie risultano deteriorate, le finiture pressoché inesistenti o degradate e le componenti lignee (solai, coperture e strutture portanti del fienile) appaiono vetuste, deformate e in parte compromesse.

Gli impianti sono assenti o non funzionanti e comunque non conformi alle normative vigenti, mentre gli immobili risultano privi dei requisiti minimi di abitabilità e agibilità.

La corte pertinenziale si presenta anch'essa in stato di marcato degrado, con presenza diffusa di attrezzature dismesse, materiali eterogenei e accumuli di rifiuti, che incidono negativamente sul decoro e sulla funzionalità dell'intero compendio.

Lo stato di uso e manutenzione pessimo riscontrato risulta coerente con la classificazione catastale degli immobili in categoria collabente, evidenziando una condizione di grave degrado tale da renderli inidonei all'uso.

#### **Dati di consistenza.**

Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 4), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 68,00

Abitazione al piano primo (mapp. 15 sub. 4), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 180,00

Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 2), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 112,00

Stalla e accessori al piano terra (mapp. 15 sub. 5), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 177,50

Portico al piano terra (mapp. 15 sub. 5), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 167,50

Fienile al piano primo (mapp. 15 sub. 5), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 183,50

Corte al piano terra (mapp. 15 sub. 6), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 5.302,50

Terreno (mapp. 69), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 905,00

Terreno (mapp. 70), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 1.955,00

Terreno (mapp. 86), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 950,00

Terreno (mapp. 123), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 1.045,00

Terreno (mapp. 126), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 58,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 4)	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
Abitazione al piano primo (mapp. 15 sub. 4)	sup reale lorda	180,00	1,00	180,00
Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 2)	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
Stalla e accessori al piano terra (mapp. 15 sub. 5)	sup reale lorda	177,50	1,00	177,50
Portico al piano terra (mapp. 15 sub. 5)	sup reale lorda	167,50	1,00	167,50
Fienile al piano primo (mapp. 15 sub. 5)	sup reale lorda	183,50	1,00	183,50
Corte al piano terra (mapp. 15 sub. 6)	sup reale lorda	5 302,50	1,00	5 302,50
Terreno (mapp. 69)	sup reale lorda	905,00	1,00	905,00
Terreno (mapp. 70)	sup reale lorda	1 955,00	1,00	1 955,00
Terreno (mapp. 86)	sup reale lorda	950,00	1,00	950,00
Terreno (mapp. 123)	sup reale lorda	1 045,00	1,00	1 045,00
Terreno (mapp. 126)	sup reale lorda	58,00	1,00	58,00
		<b>11 104,00</b>		<b>11 104,00</b>

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

I valori unitari sono assunti tenendo conto delle informazioni acquisite presso operatori del

settore immobiliare attivi nella zona, dell'andamento del mercato locale, dell'appetibilità in relazione alla posizione, nonché di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci utili alla più probabile determinazione del valore del compendio immobiliare oggetto di stima.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed, in particolare, risultano ricomprese le porzioni di area cortiliva e i terreni interessati dal pignoramento.

La stima dei fabbricati è eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature e in mezzeria di quelle di confine, ove presenti, mentre la stima delle aree cortilive è effettuata sulla base delle superfici catastali.

È adottato il metodo comparativo mediante raffronto con beni simili per ubicazione e caratteristiche, tenuto conto del profilo urbanistico indicato in perizia, della modesta appetibilità del compendio e della difficoltà di reperire operatori interessati ad investimenti della consistenza del caso di specie.

I valori unitari sono determinati con riferimento a ubicazione, tipologia, grado di finitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione, nonché tenendo conto dello stato di occupazione e utilizzo del compendio come descritto in perizia.

I valori assunti sono da intendersi già comprensivi di ogni eventuale onere e spesa per regolarizzazioni edilizie e catastali, ove tecnicamente ed amministrativamente conseguibili; in presenza o meno di titoli edilizi, ogni eventuale procedura di regolarizzazione resterà comunque subordinata alle valutazioni e agli intendimenti dell'Amministrazione comunale competente, fatto salvo ogni diverso avviso, interpretazione o determinazione che la medesima Amministrazione dovesse fornire. Sono altresì ricompresi i costi per certificazione energetica, verifiche, adeguamenti funzionali e messa a norma degli impianti, nonché ogni intervento necessario al ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati o eventualmente conseguibili, il tutto integralmente a carico dell'aggiudicatario.

La stima è effettuata tenendo conto che la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., in deroga a quanto previsto dagli artt. 1490 e seguenti del codice civile, con esclusione della garanzia per vizi, mancanza di qualità e difformità, anche non apparenti, restando ogni relativo onere ed incombente integralmente a carico dell'aggiudicatario, restando esclusa ogni responsabilità dell'esperto stimatore.

Nei valori stimati è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere derivante dalle normative vigenti, ivi comprese quelle in materia sismica, nonché ogni ulteriore precisazione indicata nella presente perizia.

I valori di stima espressi a corpo devono intendersi comprensivi di ogni onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio, anche se non espressamente dettagliato, e saranno comunque integralmente a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario assume a proprio esclusivo carico ogni rischio e onere connesso allo stato dei luoghi, ivi compresi quelli relativi a bonifiche ambientali, rimozione e smaltimento di rifiuti di qualsiasi natura, pericolosi e non, presenti in sito. I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e i limiti della perizia allegati in calce, anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

I riferimenti metrici indicati in perizia sono da intendersi meramente indicativi e non vincolanti; eventuali differenze, in aumento o in diminuzione, rispetto alle superfici effettive non daranno diritto ad alcuna riduzione o integrazione del prezzo, essendo la vendita effettuata a corpo.

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

La stima viene effettuata a corpo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

### 8.3 Valutazione corpi:

**Corte colonica composta da abitazione e fienile (unità collabenti), con area cortiliva esclusiva circostante terreni agricoli a seminativo, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Ponte Ferriani n. 55 – 57, loc. Baura.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 4)	68,00	€ 120,00	€ 8 160,00
Abitazione al piano primo (mapp. 15 sub. 4)	180,00	€ 120,00	€ 21 600,00
Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 2)	112,00	€ 120,00	€ 13 440,00
Stalla e accessori al piano terra (mapp. 15 sub. 5)	177,50	€ 100,00	€ 17 750,00
Portico al piano terra (mapp. 15 sub. 5)	167,50	€ 80,00	€ 13 400,00
Fienile al piano primo (mapp. 15 sub. 5)	183,50	€ 80,00	€ 14 680,00
Corte al piano terra (mapp. 15 sub. 6)	5 302,50	€ 2,50	€ 13 256,25
Terreno (mapp. 69)	905,00	€ 2,50	€ 2 262,50
Terreno (mapp. 70)	1 955,00	€ 2,50	€ 4 887,50
Terreno (mapp. 86)	950,00	€ 2,50	€ 2 375,00
Terreno (mapp. 123)	1 045,00	€ 2,50	€ 2 612,50
Terreno (mapp. 126)	58,00	€ 2,50	€ 145,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114 568,75
Valore corpo			€ 114 568,75
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 114 568,75
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 114 568,75

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda in mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale in €.</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i>
A	Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 4) Abitazione al piano primo (mapp. 15 sub. 4) Abitazione al piano terra (mapp. 15 sub. 2) Stalla e accessori al piano terra (mapp. 15 sub. 5) Portico al piano terra (mapp. 15 sub. 5) Fienile al piano primo (mapp. 15 sub. 5)	11 104,00	€ 114 568,75	€ 114 568,75

Corte al piano terra (mapp. 15 sub. 6)			
Terreno (mapp. 69)			
Terreno (mapp. 70)			
Terreno (mapp. 86)			
Terreno (mapp. 123)			
Terreno (mapp. 126)			

**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% )	€ 17 185,31
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-383,44 €

**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:	€ 97 000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati**Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Certificato di Destinazione Urbanistica,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo allegati:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 21/04/2026

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**