

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

ANDOR SPV S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. 205/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.05.2026 ore 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Maria Marta CRISTONI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Maura Cupellini tel.0532.206160
mail:maura.cupellini@centristudi.fe.it

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti unico</p>
--

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

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'eventuale aggiudicatario.

- 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.
- Eventuali costi connessi a dichiarazioni di tolleranze di cui al T.U.E. e alla Legislazione Edilizia Regionale (es.Mod.R.1. di regolarizzazione strutturale) saranno comunque a carico dell'aggiudicatario.
- 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: unico

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione, autorimessa oltre ad ampia area scoperta esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Terre del Reno-sez.Sant'Agostino:

Intestazione:

- [REDACTED] nata a INZAGO (MI) il 01/02/1963 c.f. [REDACTED], proprietà 1/1

abitazione

- foglio 34, mapp.1189 [REDACTED]

z.c.-, categoria A/3, classe 2ª, vani 5,5, superficie catastale totale mq.88, escl. aree scop. mq.86, R.C. €1.373,78.

autorimessa

- foglio 34, mapp.1189 [REDACTED]

z.c.-, categoria C/6, classe 2ª, consistenza mq.13, superficie catastale mq.15, R.C. €1.115,55.

In elaborato planimetrico agli atti il [REDACTED] del mapp.1189 identifica la corte comune ai subb.25 e 26 del mapp.1189.

Conformità catastale:

Sostanzialmente le planimetrie catastali rappresentano lo stato dei luoghi.

Confini:

L'autorimessa, corte e ingresso confinano a nord-est con [REDACTED] oltre a strada pubblica, a sud-est con [REDACTED], a sud ovest con [REDACTED], a nord-ovest con sub.21 e strada pubblica; ovvero.

L'abitazione al p.1º confina a nord-est con [REDACTED], a sud-est con vuoto corte altra proprietà, a sud-ovest con vuoto corte altra proprietà e [REDACTED], a nord-ovest con [REDACTED]; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: agricola con traffico locale, senza dotazione di parcheggi.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

(aggiornamento al 11.04.2026)

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 11.04.2026)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 10/08/2011 al part.2818 a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna e contro [REDACTED].

Importo capitale €.100.000,00

Importo ipoteca €. 180.000,00

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 28/02/2024 al part.498 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma e contro [REDACTED].

Importo capitale €.21.925,72

Importo ipoteca €.43.851,44

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 02/12/2025 al part.17811 a favore di Andor spv srl con sede in Conegliano e contro [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

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

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non rilevate.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Descrizione parti comuni come da atti di provenienza.

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

N.B.: leggere attentamente le specifiche in premessa.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

-Gli immobili sono pervenuti all'esecutata giusto atto a Ministero Notaio Giuseppe Giorgi di Cento del 04/08/2011 rep.83893/18905 registrato a Cento il 09/08/2011 al n.1886 e trascritto a Ferrara il 10/08/2011 al part.9350 per acquisto fattone dalla Soc. Immobiliare Girasole s.r.l. con sede in Cento.

-Il terreno su cui è stato edificato il più ampio complesso immobiliare è

pervenuto alla Soc. Immobiliare Girasole s.r.l. giusto atto di conferimento in società a rogito Notaio Alberto Magnani di Ferrara del 14/02/2001 rep.27404/14156 registrato a Ferrara il 06/03/2001 al n.949 ed ivi trascritto il 08/03/2001 al part.2633.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Terre del Reno ha permesso di visionare le seguenti pratiche edilizie:

-Permesso di costruire n.92/2004 prot.13904 del 22.12.2004, rilasciata a nome Immobiliare Girasole srl per realizzazione di fabbricato residenziale
Inizio lavori il 21.03.2005
Fine lavori il 16.03.2007
Abitabilità rilasciata in data 04.07.2007 prot.3486/8151.

-Denuncia di Inizio Attivita' prot.4448 del 31.03.2006 pratica 27/06, rilasciata a nome Immobiliare Girasole srl per variante in corso d'opera al P.C.92/2004
Inizio lavori il -
Fine lavori il -
Abitabilità rilasciata in data (vedi P.C.originario)

7.1 *Conformità edilizia:*

Il raffronto fra lo stato dei luoghi con i titoli edilizi reperiti (misurazioni a campione) ha portato ad accertare le seguenti difformità :

-incongruenza dimensionale e non corretta rappresentazione interna;

In parte inquadrabili nelle tolleranze di cui al D.P.R. 380/2001, all'art.19 bis della Legge Regionale Emilia Romagna n.23/2004 ed al D.L.69/2024 convertito in Legge n.105/2024.

Cio' evidenziato e premesso che le sanatorie presuppongono un rilievo accurato e studio , anche di rispondenza a norme specifiche di settore (sismiche, contenimento consumo energetico ecc.) - non ricomprese nell'incarico- al solo fine di dare una indicazione di massima ,gli eventuali costi di sanatoria edilizia - con o senza opere di adeguamento/demolizione che si rendessero necessarie - (qualora non si optasse per la messa in pristino)-inclusa ottenimento di Modello Unificato R1-di conformità strutturale- qui non compiutamente quantificabili ma presumibili in €.4.000,00 saranno a carico dell'aggiudicatario ; nulla escluso.

N.B.: E' fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione con eventuali richieste di messa in pristino/adeguamento e/o demolizione e calcolo oneri/oblazioni da parte degli Uffici Comunali preposti al momento della presentazione dell'eventuale sanatoria e in fase di istruttoria.

Descrizione: Abitazione, autorimessa oltre ad ampia area scoperta esclusiva.

Trattasi di abitazione con garage e corte esclusiva facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare residenziale in Terre del Reno, località San Carlo, Via Tancredi Ludernani ■■■■

Esternamente, presenta prospetti parte in muratura faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, con infissi in pvc e vetrocamera e scuri esterni alla veneziana.

Attraverso lo scoperto esclusivo si giunge all'autorimessa e all'ingresso

dell'abitazione.

Qui, attraverso una rampa di scale, si accede all'appartamento interamente sviluppato al piano primo.

E' composto di ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno ed un terrazzo.

Presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati (con rivestimenti murari nella cucina e nel servizio igienico), pavimentazioni in gres porcellanato e/o ceramica; porte interne in legno tamburato lucidato.

E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

La caldaia di tipo stagno preposta al riscaldamento e alla produzione di acqua calda ad uso sanitario è ubicata a parete del locale cucina.

E' altresì presente la predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Si fa presente che sono state rilevate presenze di infiltrazioni, muffe e condense a parete e soffitti di alcuni vani.

Al piano terra tramite porta basculante metallica si può accedere all'autorimessa pertinenziale.

Complessivamente l'immobile versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Sviluppa una superficie totale di circa mq.110,00 oltre area scoperta esclusiva.

A miglior comprensione ci si rimette alla documentazione fotografica e planimetria dimostrativa allegata.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.T e 1°	sup commerciale	88,00	1,00	88,00
Terrazzo p.1°	sup commerciale	5,50	0,45	2,47
Autorimessa p.T.	sup commerciale	16,50	0,60	9,90
110,00				100,37

Oltre a area scoperta esclusiva

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto dei beni 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 degli immobili.

L'incidenza della corte esclusiva s'intende ricompresa nel maggior valore a mq. attribuito ad abitazione e autorimessa.

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

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FERRARA
 Comune: TERRE DEL REINO
 Fascia/zona: Suburbana/SAN CARLO
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	900	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	750	L			
Box	NORMALE	350	470	L			
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	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

Zone Immobiliari

Zone Centrali 2	Zone Semicentrali 0	Zone Periferiche 5																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone Periferiche</th> <th>Valore M²</th> <th>Affitto</th> <th>Vendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mirabello Porzione A Nord Ovest Del Capoluogo Comunale</td> <td></td> <td>€ 2,13</td> <td>€ 596</td> </tr> <tr> <td>Mirabello Porzione A Sud Del Capoluogo Comunale</td> <td></td> <td>€ 2,13</td> <td>€ 596</td> </tr> <tr> <td>Sant Agostino Dosso</td> <td></td> <td>€ 2,96</td> <td>€ 740</td> </tr> <tr> <td>Sant Agostino San Carlo</td> <td></td> <td>€ 1,83</td> <td>€ 605</td> </tr> <tr> <td>Sant Agostino Zona Rurale E Frazioni Minori</td> <td></td> <td>€ 2,22</td> <td>€ 600</td> </tr> </tbody> </table>			Zone Periferiche	Valore M ²	Affitto	Vendita	Mirabello Porzione A Nord Ovest Del Capoluogo Comunale		€ 2,13	€ 596	Mirabello Porzione A Sud Del Capoluogo Comunale		€ 2,13	€ 596	Sant Agostino Dosso		€ 2,96	€ 740	Sant Agostino San Carlo		€ 1,83	€ 605	Sant Agostino Zona Rurale E Frazioni Minori		€ 2,22	€ 600
Zone Periferiche	Valore M ²	Affitto	Vendita																							
Mirabello Porzione A Nord Ovest Del Capoluogo Comunale		€ 2,13	€ 596																							
Mirabello Porzione A Sud Del Capoluogo Comunale		€ 2,13	€ 596																							
Sant Agostino Dosso		€ 2,96	€ 740																							
Sant Agostino San Carlo		€ 1,83	€ 605																							
Sant Agostino Zona Rurale E Frazioni Minori		€ 2,22	€ 600																							
<p>La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.</p>																										

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con scoperto esclusivo e autorimessa	mq.100,37	€ 1.100,00/mq.	€ 110.407,00

(incidenza area scoperta esclusiva -inclusa-)

Valore complessivo diritto e quota

€ 110.407,00

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%)

€ 16.561,05

Costi regolarizzazione edilizia

€ 4.000,00

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.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

€ 89.845,95

Valore stimato arrotondato in

€ 90.000,00

Ferrara 14 aprile 2026

L'Esperto alla stima



Allegati: _____ -documentazione fotografica ;
 _____ -planimetria dimostrativa dell' immobile ;

In documento a parte:fascicolo allegati