

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
ITALIAN CREDIT RECYCLE S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. 24/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.11.2025 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Anna GHEDINI

Custode Giudiziario: Avv.Loredana CINTIO tel.0532.249289
mail: loredana.cintio@avvocatistoraricintio.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti unico
--

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 incombente 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 incombente 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 dell'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, incombente, 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: unico

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - bene personale

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Riva del Po-Sezione Berra:

Intestazione:

- [REDACTED] proprietà x 1/1 - bene personale.

- foglio 21, mapp. 100 sub. 3, z.c. -, categoria C/1, classe 5ª, consistenza mq. 53, superficie catastale totale mq. 63, R.C. € 706,20.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

Confini:

a nord con mapp. 616 (Demanio dello Stato -ex canale Fossa Lavezzola-), a est con mapp. 100/4, a sud con Piazza della Liberta', a ovest con mapp. 100/5; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: residenziale con 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 06.10.2025)

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 06.10.2025)

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 25.03.2009 ai nn.5685-1040 a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a con sede in Ferrara e contro [REDACTED].

Importo capitale euro [REDACTED]

Importo ipoteca euro [REDACTED]

-Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 03.10.2017 ai nn. 16304-2290 a favore di Agenzia Delle Entrate- Riscossione con sede in Roma contro [REDACTED].

Importo Capitale euro [REDACTED]

importo Ipoteca euro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 06.03.2025 ai nn.3891-2908 a favore di Italian Credit Recycle s.r.l con sede in Roma e contro [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

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:

-L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota dell'intero di piena proprietà (bene personale), giusto atto di compravendita a ministero Not. Renato Guidetti del 17.03.2003 rep.20480/7464 registrato a Ferrara il 03.04.2003 al n.1488 ed ivi trascritto il 21.03.2003 al part.3734.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

-Concessione Edilizia in sanatoria n.184/1993 del 08.07.1993 a nome [REDACTED] per ampliamento e ristrutturazione negozio.

Inizio lavori il -.

Fine lavori il -.

Abitabilità rilasciata in data-..

-Concessione di costruzione edilizia n.19/1992 del 05.03.1992 e successiva variante in corso d'opera a nome [REDACTED] per la ristrutturazione locale destinato ad attività di artigianato di servizio.

Inizio lavori : -.

Fine lavori il -.

Abitabilità rilasciata in data -.

-Denuncia di inizio attività prot. n.11382 del 24.11.2003 a nome [REDACTED] per sostituzione dell'infisso ingresso.

Inizio lavori : 24.12.2003.

Fine lavori il -.

Abitabilità rilasciata in data -.

7.1 Conformità edilizia:

Il raffronto fra le pratiche edilizie reperite e lo stato dei luoghi ha portato a rilevare:

-modifiche interne (mancata rappresentazione di pareti e contropareti, controsoffitti);

-mancata richiesta e rilascio di agibilità per le pratiche edilizie presentate.

Alcune difformità sono 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.

Ciò 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) qui non compiutamente quantificabili ma presumibili in €.5.000,00 saranno a carico dell'aggiudicatario; nulla escluso.

N.B.: 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.

Descrizione: Negozio

L'immobile in stima consta di un negozio in Riva del Po, località Cologna, avente doppio ingresso: quello principale da Piazza Libertà [REDACTED], quello secondario su area del Demanio dello Stato, dalla Via Macello [REDACTED] attraversando il Canale tombinato Fossa Lavezzola.

In pianta di forma sostanzialmente rettangolare e 'parte di un piu' ampio fabbricato a due piani fuori terra.

Le strutture verticali sono in muratura di mattoni, le orizzontali verosibilmente in latero cemento.

Esternamente presenta prospetti intonacati tinteggiati, serranda metallica cieca in ferro e ampia vetrina in alluminio preverniciato e vetrocamera.

L'accesso su Via Macello assicurato da porta in legno e vetro; la finestra e' del tipo in alluminio anodizzato protetta da inferriata metallica.

Internamente si compone di un unico ambiente in cui sono state eseguite partizioni in pareti leggere,

oltre anti e bagno.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in laminato effetto legno nel negozio, in ceramica nei servizi.

Si evidenzia la presenza di lesioni ai solai verosibilmente riconducibili all'azione dell'evento sismico del maggio 2012.

E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento del tipo sottotraccia.

Quest'ultimo e' costituito da fancoil a gas , mentre la produzione di acqua calda ad uso sanitario e' fornita dal boiler a gas (non a norma) posto a parete del bagno.

Relativamente al funzionamento dell'impiantistica e alle relative conformita' ai sensi della L.46/90 e successive modificazioni ed integrazioni lo scrivente non e' in grado di relazionare per mancanza di forza motrice e reperimento dei relativi certificati se ed in quanto esistenti.

N.B.: una piccola area cortiliva pavimentata a cemento posta sul retro, con accesso dalla Via Macello, recintata su due lati ma priva di cancellata su strada e' a servizio dell'immobile. A tal proposito, come riportato in precedenza detta area risulta essere di proprietà del Demanio dello Stato; non e' stato rinvenuto titolo alcuno che legittimi l'utilizzo di detta area , neanche a titolo di occupazione debitamente concessa.

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

Sviluppa una superficie commerciale di mq.59,00 circa.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Negozio p.t.	sup commerciale	59,00	1,00	59,00
		59,00		59,00

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 simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie degli immobili.

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

Quotazioni Immobiliari di Zona

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

Euro 399

Valore medio

Euro 518

Valore massimo

Euro 638

Valuta questo immobile

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro 345

Valore medio

Euro 458

Valore massimo

Euro 571

Valuta questo immobile

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FERRARA
Comune: RIVA DEL PO
Fascia/zona: Suburbana/COLOGNA
Codice di zona: E1
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	215	325	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
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio p.t.	mq.59,00	€ 600,00/mq.	€ 35.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 35.400,00

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%) € 5.310,00

A detrarre presunto costo regolarizzazione edilizia/urbanistica € 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/o 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/adeguamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà' certificare l'immobile. € 25.090,00

Valore stimato arrotondato in € 25.000,00

Ferrara 7 ottobre 2025

L'Esperto alla stima



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

In documento a parte:fascicolo allegati

TRIBUNALE DI FERRARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.24-2025
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

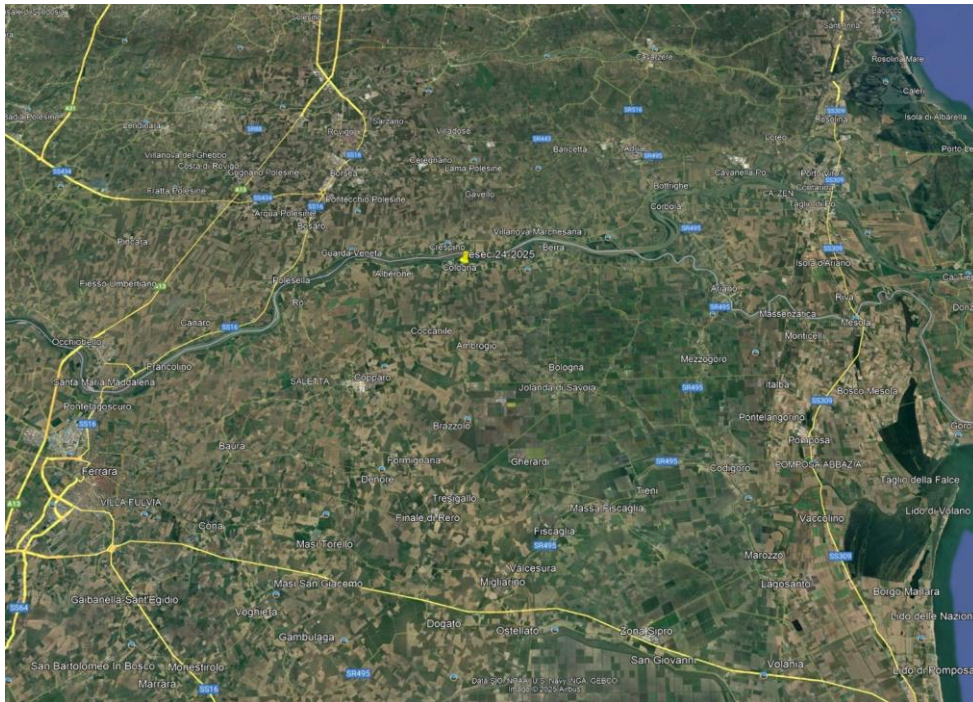
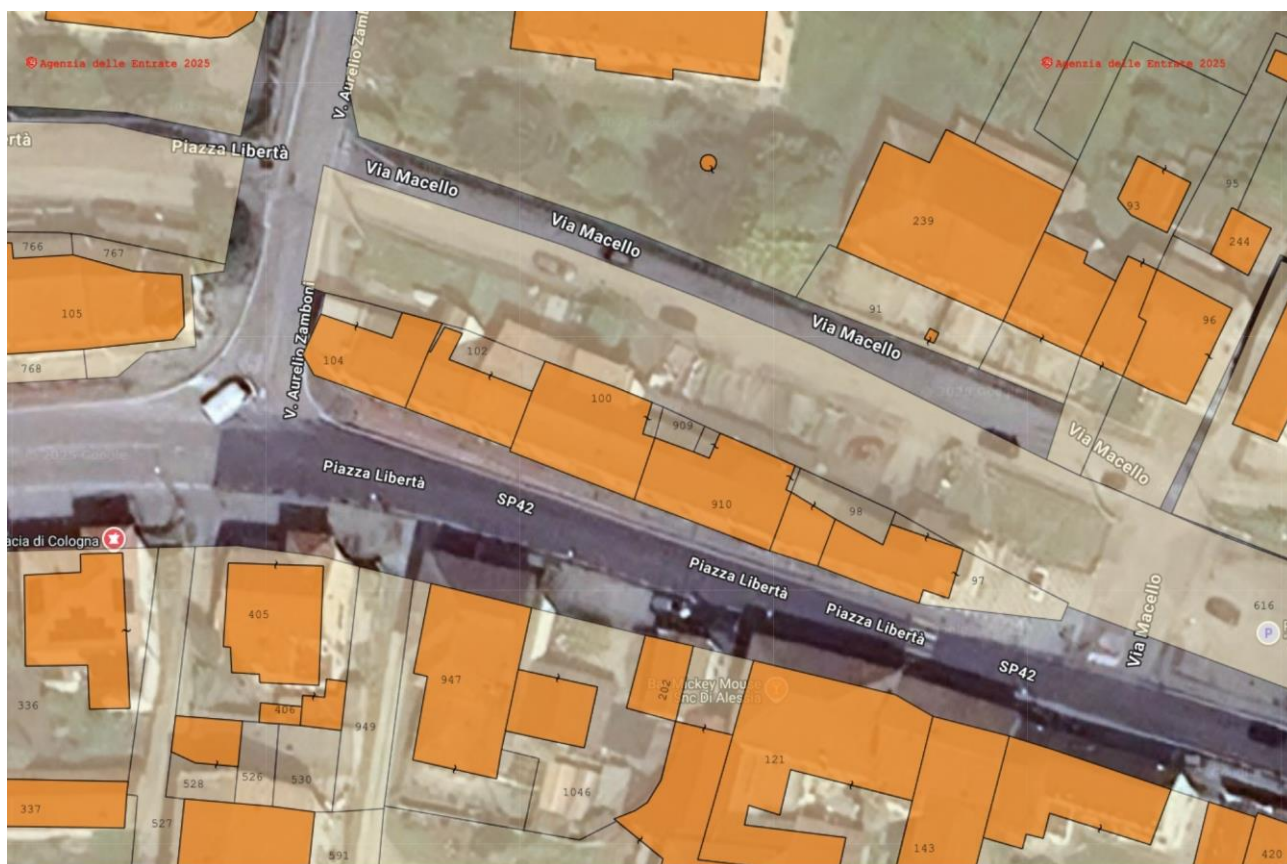


IMMAGINE SATELLITARE GENERALE



IMMAGINE SATELLITARE PARTICOLARE



SOVRAPPOSIZIONE IMMAGINE SATELLITARE/MAPPA CATASTALE



VISTA DA PIAZZA LIBERTA'



PROSPETTO SU VIA MACELLO



INTERNO



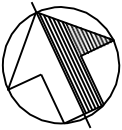


Esecuzione Immobiliare

n°24/20235

LOTTO unico

PIANO TERRA



stralcio di mappa catastale 1 : 1000
Comune di Riva del Po - sez.A Foglio 21 Mapp. 100 parte

