

---

**Tribunale di Ferrara**  
**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

nei confronti di  
c.f.  
con domicilio in Bondeno (FE), Via A. Pironi  
N° Gen. Rep. 0002/2026

Giudici Delegato: **Dott. Mauro Martinelli**

Liquidatore Giudiziale: **Dott. Leonardo Lucci**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**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

Fabbricato ad uso abitazione, disposto su quattro piani con annessa corte esclusiva, autorimessa e sgombero in corpo di fabbrica separato, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via A. Pironi

## Lotto: Unico

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato ad uso abitazione, disposto su quattro piani con annessa corte esclusiva, autorimessa e sgombero in corpo di fabbrica separato, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via A. Pironi

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 Nuda proprietà di

Identificato al Catasto del Comune di Bondeno (A965) (FE):

Intestazione:

residente a Bondeno (FE), Via A. Pironi  
per la quota di 1/1 di nuda proprietà:

Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno (A965) (FE)

**Foglio 129 Particella 27 Subalterno 6**

Via Antonio Pironi Piano S1-T - 1-2

Dati di classamento

Rendita: € 1.673,32

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 12,0 vani

**Foglio 129 Particella 27 Subalterno 7**

Via Antonio Pironi Piano T

Dati di classamento

Rendita: € 74,99

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq

Il Subalterno 8 (Mapp. 27, Sub. 8) costituisce la corte esclusiva pertinenziale ai Subalterni 6 (abitazione) e 7 (autorimessa e ripostiglio), con accesso carrabile e pedonale da Via Antonio Pironi, Comune di Bondeno (FE).

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 Nuda proprietà di

Come da rogito di acquisto del 13/11/1989 rep. n 25718 Notaio Giancarlo Chinarelli si precisa inoltre che sull'immobile grava il seguente diritto di usufrutto di [REDACTED] per il diritto di Usufrutto per quota 1000/1000.

Agli immobili sopra descritti competono i diritti sulle parti comuni e pertinenziali del complesso immobiliare nella misura risultante dai titoli di provenienza, dagli elaborati catastali e dalle disposizioni di legge applicabili.

Per quanto concerne le recinzioni, le murature di confine e ogni altro manufatto posto a delimitazione delle proprietà, gli stessi dovranno intendersi disciplinati dalle norme del Codice Civile in materia di comunione, confini e rapporti di vicinato, con particolare riferimento agli artt. 880 e seguenti del Codice Civile, salvo diverso titolo.

Si precisa inoltre che gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bondeno al Foglio 129, particella 27, subalterni 6 e 7, risultano intestati a [REDACTED] quale nudo proprietario, mentre il diritto di usufrutto generale vitalizio compete alla [REDACTED], fatti salvi eventuali successivi aggiornamenti o variazioni risultanti dai pubblici registri.

Per migliore cognizione della esatta identificazione catastale si rimanda alle visure catastali dei rispettivi immobili così come agli atti dell'Agenzia del Territorio (Catasto) della Provincia di Ferrara.

Confini:

Via A. Pironi, mapp.25 mapp. 201, mapp. 200, mapp765, mapp.755, mapp.28, ovvero.

**Conformità catastale:**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale disponibile risultano lievi difformità dimensionali e nella distribuzione interna dei vani rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale Territorio di Ferrara.

Ogni eventuale regolarizzazione catastale che dovesse rendersi necessaria, ivi incluso l'aggiornamento delle planimetrie depositate, sarà a carico esclusivo dell'eventuale aggiudicatario, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere impartita dall'Agenzia delle Entrate competente.

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

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

**Caratteristiche zona:** Zona residenziale.

**Area urbanistica:** zona residenziale.

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona residenziale.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare era nella disponibilità della proprietà e del proprio nucleo familiare.

### 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 con carattere ultraventennale.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara al **Registro Generale n. 7639, Registro Particolare n. 1538**, Presentazione n. 93 del 14/04/2003;

derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 60.000,00, totale € 120.000,00, tasso interesse annuo 5,10%, durata 20 anni;

costituita per atto notarile pubblico del 08/04/2003, Rep. n. 25931, Notaio Mestieri Mauro, sede Ferrara (FE);

a favore di:

Unicredit Banca S.P.A. (ora Unicredit S.P.A., C.F. 00348170101, sede Milano), per il diritto di proprietà, quota 1/1;

contro:

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di usufrutto, quota 1/1; e

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1;

gravante sui beni oggetto della presente procedura.

Annotata con comunicazione n. 2411 del 14/11/2024, è stata attestata l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2024, con conseguente cancellazione totale eseguita in data 15/11/2024 ai sensi dell'art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 e art. 40-bis D.Lgs. 385/1993.

**Ipoteca Volontaria in Rinnovazione**, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara al **Registro Generale n. 5239, Registro Particolare n. 657**, Presentazione n. 4 del 24/03/2023;

derivante da rinnovo dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo originariamente iscritta ai nn. 1538/7639 del 14/04/2003, capitale € 60.000,00, totale € 120.000,00;

costituita per atto notarile pubblico del 08/04/2003, Rep. n. 25931, Notaio Mestieri Mauro, sede Ferrara (FE);

a favore di:

Unicredit S.P.A., C.F. 00348170101, sede Milano (MI), Piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A;

contro:

[REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, per il diritto di usufrutto, quota 1/1; e

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, quota 1/1;

gravante sui beni oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

==.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

**Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata**, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 24/03/2026 ai nn reg. part. 3933reg. gen. 5212, con atto giudiziario Tribunale di Ferrara (FE) rep. 400007 del 30/01/2026,

a favore:

**Massa dei creditori di** [REDACTED]

contro:

[REDACTED] residente in Bondeno (FE), Via A. Pironi [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà, e gravante sui beni in Comune di Bondeno (FE) di cui al foglio 129 mapp. 27 sub 6 e 7.

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

==.

### 4.3 Misure Penali

==

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** ==.

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

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), per ogni parte del compendio immobiliare in stima, nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione, è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni

maggiore somma determinata a consuntivo e/o dovuta a termini di legge.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non disponibili.

**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:**

**Compravendita**, trascritta ai nn. 17501/11569 in data 01/12/1989, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara (FE) del 13/11/1989, numero di repertorio 25718/13856, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, contro

**Successione testamentaria** di [REDACTED] e deceduta a Sermide il 04/06/1988, con testamento olografo del 21/04/1988 pubblicato con atto Notaio Giancarlo Chinarelli in data 16 giugno 1988 rep. n. 23667/ 1960 reg. a Ferrara il 20/06/1988 al n. 1354, trascritto il 07/07/1988 ai nn. 6613 e dichiarazione di successione n. 62 vol. 878 reg. a Ferrara il 10/12/ 1988

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune di Bondeno sono state messe a disposizione le seguenti pratiche.

SISM12 n. 118 del 07/11/2013 – Prot. 30909 – Intestatario: [REDACTED]

Ord. 29/2012 e s.m.i.: ripresa delle lesioni interne ed esterne, cucì e scuci, ancoraggi con barre filettate, posa di tiranti, ancoraggi ai puntoni del tetto, rimozione e rifacimento del manto di copertura, rifacimento intonaci e opere di finitura connesse.

SCIA n. 279 del 31/10/2013 – Prot. 30407 – Intestatario: [REDACTED]

Opere di manutenzione straordinaria, riparazioni e rafforzamenti locali per danni dal sisma.

CILA SISMA n. 153 del 18/09/2012 – Prot. 23941 – Intestatario: [REDACTED]

Opere di messa in sicurezza e ripristino per danni dal sisma.

D.I.A. n. 373 del 29/11/2007 – Prot. 33749 – Intestatario: [REDACTED]

Straordinaria manutenzione e modifiche interne in fabbricato ad uso abitazione.

Permesso di Costruire n. 231 del 13/07/2006 – Prot. 21050 – Intestatario: [REDACTED]

Costruzione di tettoia per ricovero automobili.

Agibilità n. 9634 del 22/01/2004 – Intestatario: [REDACTED]

D.I.A. n. 1450 del 27/02/2003 – Prot. 97 – Intestatario: [REDACTED]

Modifiche interne in fabbricato ad uso abitazione.

Autorizzazione n. 62 del 23/04/2002 – Prot. 84 – Intestatario: [REDACTED]  
Mutamento d'uso senza opere di fabbricato da commerciale a residenziale.

Permesso di Costruire n. 13222 del 11/04/2002 – Prot. 83 – Intestatario: [REDACTED]  
Variante prospettica a fabbricato ad uso commerciale con demolizione di gazebo, pagoda e rampa per handicappati.

Concessione Edilizia n. 12359 del 25/11/1999 – Prot. 78 – Intestatario: [REDACTED]  
Lavori di modifica di prospetto per costruzione di bussola antistante la porta d'ingresso del locale ad uso ristorante.

Concessione Edilizia n. 8186 del 15/06/1993 – Prot. 154 – Intestatario: [REDACTED]  
Cambio d'uso.

Autorizzazione n. 113 del 30/05/1990 – Intestatario: [REDACTED]  
Cambio d'uso al P.R.G. da Res. Ap. Sem. a Res. A.

Autorizzazione n. 69 del 02/04/1990 – Intestatario: [REDACTED]  
Straordinaria manutenzione casa.

Agibilità n. 6232 del 08/11/1989 – Intestatario: [REDACTED]  
Abitabilità n. 0.

Art. 48 n. 118 del 13/03/1986 – Prot. 4604 – Intestatario: [REDACTED]  
Opere interne in fabbricato ad uso abitazione.

Concondo Edilizio n. 5990 del 13/03/1986 – Prot. 4603 – Intestatario: [REDACTED]  
Periodo: 1956 – Destinazione residenziale. Realizzazione di ripostiglio e chiusura di balcone.

Come riportato nell'atto di provenienza risulta che le opere di costruzione del fabbricato sono riferibili ad epoca anteriore al 01/09/1967.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Gli immobili risultano costruiti in data antecedente il 1 settembre 1967.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite presso il Comune di Bondeno sono state riscontrate lievi difformità dimensionali nonché lievi difformità nella distribuzione interna dei vani rispetto a quanto risultante dalla documentazione depositata.

È altresì presente una tettoia in aggetto all'autorimessa, realizzata sulla corte esclusiva, che dovrà essere rimossa con conseguente rimessa in pristino dei luoghi.

La tettoia per ricovero automezzi risulta invece regolarmente autorizzata con Permesso di Costruire n. 231 del 13/07/2006.

Tutte le operazioni di rimozione, rimessa in pristino dei luoghi, e/o eventuale regolarizzazione edilizia e ogni altro adempimento connesso alle difformità riscontrate (le difformità di cui sopra sono da intendersi fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere impartita dall'Ufficio Tecnico Comunale competente. Qualunque prescrizione, onere o adempimento che ne dovesse conseguire sarà da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, senza eccezione alcuna) e saranno a carico esclusivo dell'eventuale aggiudicatario, senza che ciò possa costituire motivo di riduzione del prezzo o di rivalsa nei

confronti della procedura in epigrafe.

Ogni ulteriore difformità che dovesse emergere successivamente alla data della presente perizia, nonché la relativa regolarizzazione e/o rimessa in pristino sulla base dei titoli edilizi originari, resterà in ogni caso a carico esclusivo dell'eventuale aggiudicatario.

Le difformità di cui sopra sono da intendersi fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere impartita dall'Ufficio Tecnico Comunale competente. Qualunque prescrizione, onere o adempimento che ne dovesse conseguire sarà da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, senza eccezione alcuna.

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | PSC-RUE Vigenti, PUG in corso di formazione, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Bondeno così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto. |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

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.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

## Descrizione:

**Fabbricato ad uso abitazione, disposto su quattro piani con annessa corte esclusiva, autorimessa e sgombero in corpo di fabbrica separato, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via A. Pironi c.n. 68, di cui al punto A.**

Quota di 1/1 Nuda proprietà di

Fabbricato ad uso abitazione disposto su quattro livelli (piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano sottotetto), con annessa corte esclusiva (Mapp. 27, Sub. 8) e autorimessa in corpo di fabbrica separato (Sub. 7), il tutto sito nel Comune di Bondeno (FE), Via A. Pironi

Piano seminterrato. Il piano seminterrato è accessibile tramite scala interna. Si compone di: un vano scala con disimpegno (h = 2,30 m), un locale WC (h = 2,10 m) e tre vani cantina, di cui uno con altezza netta di 2,70 m. I locali cantina sono finestrati e adibiti a deposito.

Piano rialzato. Il piano rialzato è accessibile dall'accesso pedonale e dall'accesso carrabile su Via Pironi. Si articola in: ingresso/disimpegno (h = 3,15 m), antibagno, WC, camera da letto, cucina e sala pranzo. Il piano



si affaccia sulla corte esclusiva pertinenziale (Mapp. 27, Sub. 8).

Piano primo. Il piano primo è raggiungibile tramite scala interna e si compone di: disimpegno (h = 2,90 m), due camere da letto, un ripostiglio, due bagni e due balconi (uno sul fronte anteriore verso Via Pironi e uno sul fronte posteriore).

Piano sottotetto. Il sottotetto è accessibile dalla scala interna ed è suddiviso in tre vani con disimpegno centrale (h = 2,70 m). I locali presentano altezze ridotte per la presenza della falda del tetto e sono adibiti a sgombero/deposito.

Autorimessa (Sub. 7). In corpo di fabbrica separato rispetto al corpo principale dell'abitazione, al piano terra. Si compone di un locale autorimessa e un portico/tettoia sul fronte. Si precisa che la tettoia è stata realizzata sulla corte, con conseguente previsione di rimessa in pristino dei luoghi. L'autorimessa è accessibile direttamente dalla corte esclusiva. Nello stesso corpo di fabbrica è presente un locale ripostiglio pertinente all'abitazione (Sub. 6).

Corte esclusiva (Mapp. 27, Sub. 8). Area pertinenziale esclusiva che raccorda il corpo principale dell'abitazione con l'autorimessa distaccata, con accesso carrabile e pedonale da Via Pironi.

#### Caratteristiche costruttive

##### **Abitazione**

Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura di laterizio. Il manto di copertura è integrale in laterizio (coppi). Il paramento murario esterno è in parte intonacato e tinteggiato e in parte in faccia vista. Gli infissi esterni sono dotati di scuri in legno con inferriate, in parte in legno e in parte in metallo. Le lattonerie sono in parte in rame ed in parte in lamiera preverniciata. I solai mediani e di copertura sono in struttura lignea, con alcune porzioni verosimilmente rivestite con cartongesso. Si precisa che non è stato possibile effettuare alcuna verifica sulle strutture.

Le porte interne sono in legno.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, in parte dotati di scuretti interni.

I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

Le rimanenti porzioni di pavimento sono in parte in cotto e in parte in ceramica, con battiscopa coordinati.

##### **Ripostiglio e autorimessa (corpo separato)**

Le strutture portanti sono in muratura di laterizio. Il solaio di copertura è in struttura lignea con manto di copertura in laterizio (coppi). Il pavimento è in cemento liscio. I portoni carrabili e pedonali sono in legno.

##### **Corte esclusiva**

La corte esclusiva è in parte pavimentata in ghiaia ed in parte adibita a giardino/parco. La recinzione prospiciente Via Pironi è in profili metallici su muretto di laterizio, con cancello carrabile e pedonale in profili metallici.

Si precisa altresì che la tettoia per ricovero automezzi insistente sull'area cortiliva (Sub. 8), della superficie di circa 17 mq, risulta regolarmente autorizzata con Permesso di Costruire n. 231 del 13/07/2006, il cui valore è da intendersi compreso nella valutazione complessiva dei cespiti.

Nell'ambito dell'immobile è presente una tettoia non regolarmente autorizzata che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, e precisamente tettoia in aggetto all'autorimessa (Sub. 7), della superficie di circa 14 mq, insistente anch'essa sull'area cortiliva di cui al Sub. 8, con conseguente obbligo di rimessa in pristino dei luoghi;

Le operazioni di rimozione e rimessa in pristino dei luoghi relative alla tettoia sopra descritta saranno a carico esclusivo dell'eventuale aggiudicatario, senza che ciò possa costituire motivo di riduzione del prezzo o di rivalsa nei confronti della procedura, fatto salvo ogni diversa interpretazione che dovesse essere rilasciata dagli uffici tecnici comunali competenti.

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



L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione normale.

Il livello di finiture è normale.

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

Abitazione, piano seminterrato (mapp. 27, sub 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 109,00.

Abitazione, piano rialzato (mapp. 27, sub 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 107,00.

Abitazione, piano primo (mapp. 27, sub 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 107,00.

Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 3,00.

Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 3,00.

Abitazione, piano sottotetto (mapp. 27, sub 6) (\*), con superficie catastale calpestabile di circa mq. 60,00.

Ripostiglio, piano terra (mapp. 27, sub 7), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 7,00.

Autorimessa, piano terra (mapp. 27, sub 7), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 26,00.

Portico, piano terra (mapp. 27, sub 7), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 5,00.

Area cortiliva, piano terra (mapp. 27, sub 8), superficie dedotta dagli atti catastali, mq. 920,00.

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

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

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore degli immobili oggetto della stima.

Si è tenuto conto della destinazione d'uso residenziale dell'immobile e delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di localizzazione dello stesso.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima delle aree cortilive sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza nel caso di specie.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione con riferimento al terreno ed al fabbricato.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente

necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombenza di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso eventualmente presente in sito.

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:

**Fabbricato ad uso abitazione, disposto su quattro piani con annessa corte esclusiva, autorimessa e sgombero in corpo di fabbrica separato, il tutto sito in Comune di Bondeno (FE), via A. Pironi**

| Destinazione                                       | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione, piano seminterrato (mapp. 27, sub 6)   | sup reale lorda | 109,00                      | 1,00   | 109,00                 |
| Abitazione, piano rialzato (mapp. 27, sub 6)       | sup reale lorda | 107,00                      | 1,00   | 107,00                 |
| Abitazione, piano primo (mapp. 27, sub 6)          | sup reale lorda | 107,00                      | 1,00   | 107,00                 |
| Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6)             | sup reale lorda | 3,00                        | 1,00   | 3,00                   |
| Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6)             | sup reale lorda | 3,00                        | 1,00   | 3,00                   |
| Abitazione, piano sottotetto (mapp. 27, sub 6) (*) | sup reale lorda | 60,00                       | 1,00   | 60,00                  |
| Ripostiglio, piano terra (mapp. 27, sub 7)         | sup reale lorda | 7,00                        | 1,00   | 7,00                   |

|                                               |                 |                 |      |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|------|-----------------|
| Autorimessa, piano terra (mapp. 27, sub 7)    | sup reale lorda | 26,00           | 1,00 | 26,00           |
| Portico, piano terra (mapp. 27, sub 7)        | sup reale lorda | 5,00            | 1,00 | 5,00            |
| Area cortiliva, piano terra (mapp. 27, sub 8) | sup reale lorda | 920,00          | 1,00 | 920,00          |
|                                               |                 | <b>1 347,00</b> |      | <b>1 347,00</b> |

| <i>Destinazione</i>                                        | <i>Superficie Equivalente in mq.</i> | <i>Valore Unitario in €.</i> | <i>Valore Complessivo in €.</i> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| Abitazione, piano seminterrato (mapp. 27, sub 6)           | 109,00                               | € 300,00                     | € 32 700,00                     |
| Abitazione, piano rialzato (mapp. 27, sub 6)               | 107,00                               | € 750,00                     | € 80 250,00                     |
| Abitazione, piano primo (mapp. 27, sub 6)                  | 107,00                               | € 750,00                     | € 80 250,00                     |
| Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6)                     | 3,00                                 | incidenza compresa           |                                 |
| Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6)                     | 3,00                                 | incidenza compresa           |                                 |
| Abitazione, piano sottotetto (mapp. 27, sub 6) (*)         | 60,00                                | € 200,00                     | € 12 000,00                     |
| Ripostiglio, piano terra (mapp. 27, sub 7)                 | 7,00                                 | € 250,00                     | € 1 750,00                      |
| Autorimessa, piano terra (mapp. 27, sub 7)                 | 26,00                                | € 250,00                     | € 6 500,00                      |
| Portico, piano terra (mapp. 27, sub 7)                     | 5,00                                 | € 250,00                     | € 1 250,00                      |
| Area cortiliva, piano terra (mapp. 27, sub 8)              | 920,00                               | incidenza compresa           |                                 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo          |                                      |                              | € 214 700,00                    |
| Valore corpo                                               |                                      |                              | € 214 700,00                    |
| Valore Accessori                                           |                                      |                              | ==                              |
| Valore complessivo intero                                  |                                      |                              | € 214 700,00                    |
| Usufruttuaria: [REDACTED] — [REDACTED]                     |                                      |                              |                                 |
| [REDACTED] — età 82 anni. Diritto: Usufrutto per 1000/1000 |                                      |                              |                                 |
| Nudo proprietario [REDACTED] — [REDACTED]                  |                                      |                              |                                 |
| [REDACTED] — età 58 anni Diritto: Proprietà per 1000/1000  |                                      |                              |                                 |
| Età all'atto della stima (anni)                            |                                      |                              | 82,00                           |
| Coefficiente moltiplicatore                                |                                      |                              | 10,00                           |
| Tasso di interesse legale (%)                              |                                      |                              | 2,50                            |
| Valore diritto e quota di 1/1 della nuda proprietà         |                                      |                              | € 161 025,00                    |

| <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 nuda proprietà in €.</i> |
|-----------|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| A         | Abitazione, piano seminterrato (mapp. 27, sub 6) | 1 347,00                       | € 214 700,00                               | € 161 025,00                                                    |

|                                                    |  |  |  |
|----------------------------------------------------|--|--|--|
| Abitazione, piano rialzato (mapp. 27, sub 6)       |  |  |  |
| Abitazione, piano primo (mapp. 27, sub 6)          |  |  |  |
| Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6)             |  |  |  |
| Balcone, piano primo (mapp. 27, sub 6)             |  |  |  |
| Abitazione, piano sottotetto (mapp. 27, sub 6) (*) |  |  |  |
| Ripostiglio, piano terra (mapp. 27, sub 7)         |  |  |  |
| Autorimessa, piano terra (mapp. 27, sub 7)         |  |  |  |
| Portico, piano terra (mapp. 27, sub 7)             |  |  |  |
| Area cortiliva, piano terra (mapp. 27, sub 8)      |  |  |  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 24 153,75 |
| 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 insolite 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                                                                                                                                        | 128,75 €    |

**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: | € 137 000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                                             | ==           |

**Allegati**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 08/06/2026



L'Esperto alla stima

**Geometra Michele Cervellati**