Tribunale di Ferrara

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
CONFEZIONI DEBORA DI TRAPELLA RAFFAELE

N° Gen. Rep. **LG 035/2025**

Giudice Delegato:
Dott.ssa Marianna Cocca

Curatore:
Dott.ssa Debora Bianchi

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

Firmato digitalmente da
Michele Cervellati
SerialNumber = TINIT-CRVMHL65E03A944M
C = IT

Abitazione costituita da piano terra e piano primo, magazzino al piano terra in corpo di fabbrica separato con terreno circostante, il tutto sito in Comune di Mesola (FE), via Gino Tassinari, 61, per la quota di 19/54 della piena proprietà.

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione costituita da piano terra e piano primo, magazzino al piano terra in corpo di fabbrica separato con terreno circostante, il tutto sito in Comune di Mesola (FE), via Gino Tassinari, 61, per la quota di 19/54 della piena proprietà.

Quota e tipologia del diritto
Proprietà di Trapella Raffaele, per la quota di 19/54 della proprietà.

Eventuali comproprietari:

Identificato al Catasto del Comune di MESOLA (F156) (FE):
Intestazione**:**

[redacted]ata a Torino (TO) il 23/10/1971 Diritto di: Proprietà per 1/54

ato a Mesola (FE) il 22/01/1950 Diritto di: Proprietà per 19/54

ata a Mesola (FE) il 28/02/1942 Diritto di: Proprietà per 34/54

Catasto Fabbricati del Comune di MESOLA (F156) (FE):
Foglio 27 Particella 25 Subalterno 1, graffato
Foglio 27 Particella 354 Subalterno 3, Via Gino Tassinari n. 61 Piano T-1;
Rendita: Euro 570,68, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 6,5 vani
Dati di superficie: Totale: 150 mq.

Foglio 27 Particella 695, graffato
Foglio 27 Particella 31 Subalterno 1 Via Gino Tassinari n. 61 Piano T
Rendita: Euro 170,43, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 66 mq
Dati di superficie: Totale: 148 mq

Catasto Terreni del Comune di MESOLA (F156) (FE):
Foglio 27 Particella 696
Reddito: agrario Euro 4,50
Superficie: 1.245 mq
Seminativo di classe 5

Foglio 27 Particella 697
Reddito: agrario Euro 0,36
Superficie: 100 mq
Seminativo di classe 5

Foglio 27 Particella 577
Reddito: agrario Euro 0,22
Superficie: 60 mq
Seminativo di classe 5

Da precisare che parte dell'area cortiliva di pertinenza dell'immobile di cui sopra è ricompreso il terreno di cui al
Foglio 27 Particella 501 Via Rocca Piano T
Bene comune non censibile
Dati di superficie: Totale: 244 mq
Così come pervenuto ai danti causa degli attuali proprietari in forza di Atto Notaio Lidio Schiavi del 18/05/1992 Rep. n. 48838/11267 trascritto a Ferrara il 17/06/1992 ai nn. 5993/8997 e 5994/8998, di cui in seguito specificato.

Si precisa che il mappale n. 501 del Foglio 27 (già mappale n. 25/l del Foglio 27) è pervenuto ai signor (danti causa degli attuali comproprietari) in forza dell'atto di divisione parziale sopra richiamato, con il quale, a tacitazione parziale dei diritti loro spettanti nella comunione (dell'originario mappale 25), il bene (mapp. 501) è stato attribuito in comproprietà indivisa nelle rispettive quote di 11/27 .

Dall'esame della documentazione ipocatastale e dei titoli di provenienza sopra richiamati, limitatamente al mappale n. 501 del Foglio 27, quindi risulta che lo stesso era originariamente pervenuto in comproprietà ai signor
in forza dell'atto di divisione parziale del Notaio Lidio Schiavi del 18/05/1992 (Rep. n. 48.838/11.267).
Successivamente, a seguito del decesso dei predetti e delle conseguenti successioni ereditarie debitamente denunciate e trascritte, nonché dei trasferimenti intervenuti tra coeredi, le rispettive quote di comproprietà sono da ritenere in capo agli attuali aventi causa.
In particolare, le successioni c anno comportato il diritto sulle relative quote a favore, tra gli altri, dei signor come risultante dalle denunce di successione registrate presso l'Ufficio competente e trascritte nei registri immobiliari ed indicate.
Pertanto, alla luce della continuità dei titoli esaminati e salvo eventuali ulteriori variazioni non risultanti dalla documentazione disponibile, in diritto può ritenersi che il mappale n. 501 del Foglio 27 risulti attualmente in comproprietà tra i seguenti soggetti, quali aventi causa dei titolari originari, quote indicate benché catastalmente censito quale bene comune non censibile BCNC).
Sarà quindi da regolarizzare ogni allineamento ipocatastale necessario per regolarizzare la titolarità del mappale 501 con ogni onere ed incombente, nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario.

Utilità comuni:

Si precisa che l'accesso si esegue tramite il mapp. 503 censito al catasto fabbricati risulta bene comune non censibile in comproprietà di terzi.
Il mapp. 503, stradello di accesso è in comproprietà con terzi, come da Atto Notaio Lidio Schiavi del 18/05/1992 Rep. n. 48838/11267 trascritto a Ferrara il 17/06/1992 ai nn. 5993/8997 e 5994/8998.

Si precisa inoltre che nel predetto atto di divisione (allegato) veniva dato atto che restavano quali parti comuni ai danti causa
Guido) degli odierni proprietari, nelle rispettive quote
delle aree distinte nel N.C.T. al foglio 27, mappali 506 (strada), 500 (strada), 498 e 496 oggi catastalmente indicati quali BCNC.
Come meglio indicato nel detto atto Notaio Lidio Schiavi del 18/05/1992 Rep. n. 48838/11267l i cui restanti comproprietari[1] delle dette aree sono i seguenti:

Confini:
Via Gino Tassinari, mapp. 579, mapp. 575, mapp. 574, Condotto Monticelli, mapp.142, mapp. 144, mapp.510, mapp. 702, mapp.511, mapp. 504, mapp. 502, mapp. 28, mapp.500, ovvero.

Conformità catastale:
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le seguenti difformità.
L'abitazione presenta lievi difformità dimensionali.
Il magazzino, rispetto alla scheda catastale presenta un portico chiuso con strutture in legno e PVC, oltre a presentare lievi difformità dimensionali.

[1] I Comproprietari indicati sono quelli risultanti dall'Atto di Divisione rogato dal Notaio Lidio Schiavi in data 18/05/1992 (rep. 48838/11267), con riferimento alla situazione proprietaria esistente alla data dell'atto, fatta salva l'eventuale intervenuta modifica delle intestazioni per effetto di successivi trasferimenti o diverse vicende non considerate nella presente ricostruzione.

Inoltre in corte a detti fabbricati sono stati realizzati due piccoli ripostigli, uno in lamiera ed uno in fibrocemento sul mapp. 696, tre ripostigli in lamiera parzialmente sul mapp. 25 e parzialmente sul mapp. 697, infine un ripostiglio più grande in lamiera in parte sul mapp. 695 e in parte sul mapp. 696, come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie dello stato rilevato.
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 ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericolosi come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura in epigrafe.

Regolarizzabile mediante: presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 7.000,00 oltre iva ed acc.).
(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).
Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona del forese di Mesola.
Area urbanistica: ==.
Servizi presenti nella zona: ==.
Servizi offerti dalla zona: ==.
Caratteristiche zone limitrofe: ==.
Importanti centri limitrofi: ==.
Attrazioni paesaggistiche: ==.
Attrazioni storiche: ==.
Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero e nella disponibilità della proprietà, l'accesso è stato consentito dal Sig. Trapella Raffaele.

Non sono stati reperiti contratti di locazione.
Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio del Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.
Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione ed in forza di quanto 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 con carattere ultraventennale.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale, con Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 01/10/2025 rep. 35; **trascritto a Ferrara in data 20/10/2025 reg. part. 15198 e reg. gen. 20259;**

4.2.2 Pignoramenti:

==.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Gestione condominiale:

Non sono state reperiti dati relativi a spese di gestione condominiale, in quanto trattasi di fabbricati in corpo unico da cielo a terra, precisando che l'abitazione mapp. 354 sub.3 si trova in aderenza al confinante mapp. 28, di proprietà di terzi.

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Spese di gestione condominiale: ==.

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 e parte integrante della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
A a TORINO (TO) il 23/10/1971 e
ata a Mesola (FE) il 28/02/1942, sono pervenuti, per Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 19/07/2013 n. repertorio 323/9990/13 trascritto in data 26/09/2013 al Reg. Part. n. 9158 Reg. gen. 13018 da to a Torino (TO) il 10/06/1938 deceduto in data 12/09/2012 quota di 2/108 ciascuno sui mapp. 31, 576 e 577

A ato a Mesola (FE) il 22/01/1950 e
ata a Mesola (FE) il 28/02/1942, sono pervenuti, per Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 26/04/2006 n. repertorio 121/6/6 trascritto in data 15/10/2008 al Reg. Part. n. 13619 Reg. gen. 22460 da ata a Mesola (FE) il 20/01/1915 deceduta in data 22/05/2005, quota di 15/54 ciascuno sui mapp. 31 sub1, 25, 501, 503, 576 e 577

A nata a Mesola (FE) il 20/01/1915,
nato a Mesola (FE) il 22/01/1950 e
nata a Mesola (FE) il 28/02/1942, sono pervenuti, per Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 07/01/2003 n. repertorio 427/2 trascritto in data 13/02/2003 al Reg. Part. n. 2049 Reg. gen. 3070 da ata a Mesola (FE) il 02/08/1944 deceduta in data 07/11/2000, quota di 16/108 a Modena Maria e 8/108 ciascuno a
ui mapp. 31 sub1, 576 e 577

Con riferimento al mappale n. 501 del Foglio 27 (derivato dall'originario mappale n. 25), lo stesso è pervenuto a n forza dell'Atto di Divisione Parziale rogato dal Notaio Lidio Schiavi in data 18/05/1992, repertorio n. 48.838/11.267, trascritto a Ferrara il 17/06/1992 al Reg. Part. n. 5993 e Reg. Gen. n. 8997, con il quale il bene è stato attribuito, a tacitazione parziale dei diritti spettanti nella comunione dell'originario mappale 25, nella consistenza catastale di allora (vedi frazionamenti allegati al detto atto), in comproprietà indivisa nelle rispettive quote di 11/27 a

A nata a Mesola (FE) il 20/01/1915,
ta a Mesola (FE) il 28/02/1942 e
nata a Mesola (FE) il 02/08/1944, sono pervenuti in forza di Atto di Cessione di quota di comproprietà del Notaio Antonio Baraldi del 26/11/1985 rep.7938/2311, trascritto in data

24/12/1985 al Reg. Part. n. 10007 Reg. gen. 14573 da
a Mesola (FE) il 22/01/1950, quota di 2/27 ciascuna sui mapp. 354, 31 e 271.
Si precisa altresì che all'epoca coniugata con
nato a Torino (TO) il 10/06/1938 e, in assenza di convenzioni matrimoniali, è quindi da ritenersi in regime di comunione legale dei beni, ha acquistato la predetta quota in comunione legale con il coniuge, con conseguente estensione della titolarità anche ai sensi della normativa vigente, come peraltro rilevato dalle visure ipocatastali.

A nata a Mesola (FE) il 20/01/191
nato a Mesola (FE) il 22/01/1950, Trapella Teresina CF TRPTSN42B68F156J nata a Mesola (FE) il 28/02/1942, e nata a Mesola (FE) il 02/08/1944 sono pervenuti, per Denuncia di Successione registrata a Ferrara il 23/08/1979 trascritto in data 23/08/1979 al Reg. Part. n. 7963 Reg. gen. 11620 da
E) il 12/01/1912 deceduto in data 20/12/1978, quota di 3/9 a
2/9 ciascuno a ui mapp. 77, 354, 271,31.

Per le successioni sopra indicate non risultano trascritte le relative accettazioni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Licenza Edilizia
Intestazione
Per lavori: Ampliamento di un fabbricato rurale uso abitazione
Rilascio in data 20/06/1970 n. 2304 di prot. n.4147

Pratica: Concessione in sanatoria
Intestazione.
Per lavori: Costruzione di porzione di fabbricato uso residenziale
Rilasciata in data 13/06/1988 n. 29.

Autorizzazione di abitabilità: Prot. 8867/85
Intestazione
Rilasciata in data 12/08/1988.

Pratica: Concessione edilizia
Intestazione
Per lavori: Realizzazione di servizio igienico in ampliamento a fabbricato ad uso abitazione
Rilasciata in data 21/09/1999 n. 8141.

Pratica: Concessione edilizia
Intestazione.
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento proservizio dell'abitazione
Rilasciata in data 03/10/2002 n.95/02 prot. 11939.

Pratica: D.I.A.
Intestazione
Per lavori: Variante in corso d'opera alla C.E. n. 95/02
Prot. n. 3499 del 11/03/2005.

Certificato di conformità edilizia ed agibilità
Intestazione: Trapella Raffaele
Prot. n 9165 del 16/06/2006.

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie depositate si sono rilevate le seguenti difformità.

L'abitazione presenta lievi difformità dimensionali.
Il magazzino, rispetto alla scheda catastale presenta un portico chiuso con strutture in legno e PVC, oltre a presentare lievi difformità dimensionali.

Inoltre in corte a detti fabbricati sono stati realizzati due piccoli ripostigli, uno in lamiera ed uno in fibrocemento sul mapp. 696, tre ripostigli in lamiera parzialmente sul mapp. 25 e parzialmente sul mapp. 697, infine un ripostiglio più grande in lamiera in parte sul mapp. 695 e in parte sul mapp. 696, come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie dello stato rilevato.

Per gli interventi in oggetto non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio autorizzativo, pertanto si prevede il ripristino integrale dello stato legittimo dei luoghi risultante dai titoli edilizi rilasciati.
Tutti gli oneri, le spese e gli adempimenti di qualsiasi genere e natura, nessuno escluso, connessi all'esecuzione delle opere di ripristino nonché ad eventuali procedure di sanatoria o di regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale o amministrativa che dovessero rendersi necessarie, anche a seguito di diverse interpretazioni, prescrizioni o determinazioni da parte delle Autorità competenti, ivi compresi quelli derivanti da eventuali ordini di demolizione, sanzioni o ulteriori provvedimenti amministrativi, restano integralmente ed esclusivamente a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa, non essendo allo stato attuale determinabili.

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 ambientale.
Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	PUG Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Mesola 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.
Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa.

In data 13/02/2026 è stato rilasciato il CDU come di seguito meglio specificato:
Foglio 27 mappali 695-696-697-577-25;
visto il Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 24/2017 con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28/04/2023, vigente dal 02/08/2023, data della pubblicazione nel BURERT; visto il D.P.R. N° 380/2001; visto il D.M. 1444/68; vista la L.R. 20/2000; vista la L.R. 24/2017;
visto il D. Lgs 42/2004; il Comune di Mesola certifica che il terreno censito nel Catasto del Comune di Mesola al Foglio 27 mappali 695-696-697-577-25 sotto il profilo urbanistico, è così inquadrato:
PUG Tutti i mappali ricadono in "TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTERESIDENZIALE", individuato nella "Tav. 05-disciplina degli interventi edilizi in territorio urbanizzato", nonché disciplinato dagli art. 4.5-4.6-4.7 delle norme del PUG. Nello specifico ricade in ambito "RES. 3" di cui all'art. 4.10 delle norme del PUG; PIANI SOVRAORDINATI E TUTELE URBANISTICHE Inoltre tutti i mappali ricadono in:
 "DOSSI E DUNE DI RILEVANZA STORICO DOCUMENTALE E PAESISTICA" di cui all'art. 20 comma 2 lettera a) delle norme del PTCP; "SISTEMA COSTIERO" di cui all'art. 12 delle norme del PTCP.
(come meglio precisato nell'allegato C.D.U.).

Descrizione:

Abitazione costituita da piano terra e piano primo, magazzino al piano terra in corpo di fabbrica separato con circostante terreno, il tutto sito in Comune di Mesola (FE), via Gino Tassinari, 61,
di cui al punto **A.**

Trattasi di abitazione costituita da piano terra e piano primo, magazzino al piano terra in corpo di fabbrica separato e terreni circostanti, il tutto sito in Comune di Mesola (FE), via Gino Tassinari, 61.

Abitazione mapp.25 sub.1 e mapp. 354 sub.3
L'abitazione è disposta su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) al piano terra è composta da pranzo, cucina, soggiorno disimpegno e bagno, al piano primo è composta da num. due camere da letto, balcone, disimpegno e bagno

Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solai in laterocemento ed in parte travi di legno con copertura a falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con lattoneria di pluviali e grondaie in lamiera preverniciata.

Le rifiniture, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, serramenti di finestre in legno con vetro, porte interne in legno verniciato, portoncino d'ingresso a due ante in legno e vetro.

L'impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni.
L'impianto elettrico e idrotermo-sanitario sono sotto traccia.
Tutti gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alle vigenti normative a cura e spese

dell'acquirente.

Magazzino mapp.31 sub.1 e mapp. 695
Il magazzino è composto vano magazzino, locale sgombero, W.C. e portico. Inoltre è stato realizzato un ampliamento del portico per tutta la lunghezza del fabbricato che dovrà essere rimosso.

Ha strutture portanti in muratura di laterizio, con solaio di copertura in legno a falde e manto in laterizio. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati con inserti in mattoni a vista, lattoneria di pluviali e grondaie in lamiera preverniciata.

Le rifiniture, consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti intonacati e tinteggiati, soffitti con travi a vista, rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica nel bagno, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, porte interne in legno, portone d'ingresso in legno e vetro.

L'area nel complesso è accessibile da due ingressi, uno da Via Tassinari e l'altro dallo stradello di cui al mapp. 503, in comune con terzi, ed è recintata sul fronte strada con un muretto di muratura e recinzione in profili metallici e parzialmente con rete metallica su paletti nella parte retrostante.

Ha diritto alle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 del CC., come indicato nei capitoli precedenti, e come indicato nei rogiti di provenienza, considerato che l'abitazione mapp.25 sub.1 e mapp. 354 sub.3 è aderente al confinante mapp. 28, di proprietà di terzi.

Da precisare che il mappale 577 che rappresenta sedime della via Tassinari dovrà obbligatoriamente mantenere tale destinazione d'uso restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente derivante da tale circostanza senza che possa essere sollevata eccezione alcuna confronti della presente procedura.

Stato di uso e conservazione complessivi.
Lo stato di manutenzione e conservazione generale è modesto.

Dati di consistenza.
Appartamento al piano terra e primo (mapp. 354 sub. 3), con superfice al lordo delle murature d'ambito di circa mq 129,00.
Balcone al piano primo (mapp. 354 sub. 3), con superfice al lordo delle murature d'ambito di circa mq 6,00.
Magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1), con superfice al lordo delle murature d'ambito di circa mq 68,50.
Portico al piano terra (mapp. 31 sub. 1), con superfice al lordo delle murature d'ambito di circa mq 5,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra e primo (mapp. 354 sub. 3)	sup reale lorda	129,00	1,00	129,00
Balcone al piano primo (mapp. 354 sub. 3)	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
Magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1)	sup reale lorda	68,50	1,00	68,50
Portico del magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1)	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
Corte (mapp.li 25, 695, 696, 501) (* vedi precisazioni)	sup catastale	3 239,00	1,00	3 239,00
Area di sedime della via Tassinari (mapp. 577)	sup catastale	60,00	1,00	60,00
		3 507,50		**3 507,50**

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 estrinsechi ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

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 similari 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 del 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 incombenti 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 incombente 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 incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso presente in sito.

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

Trattandosi di vendita di quota indivisa di proprietà, l'aggiudicatario subentrerà nella comunione esistente con i restanti comproprietari con tutti i diritti e gli obblighi derivanti.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, senza garanzia per vizi o difformità, con ogni onere a carico dell'aggiudicatario

Le informazioni riportate derivano dalla documentazione disponibile alla data della perizia; eventuali ulteriori oneri, vincoli, difformità o situazioni non rilevabili con ordinaria diligenza restano a carico dell'aggiudicatario, trattandosi di vendita giudiziaria a corpo e non a misura.

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:

Destinazione	*Superficie Equivalente in mq.*	*Valore Unitario in €.*	*Valore Complessivo in €.*
Abitazione al piano terra e primo (mapp. 354 sub. 3)	129,00	€ 500,00	€ 64 500,00
Balcone al piano primo (mapp. 354 sub. 3)	6,00	€ 125,00	€ 750,00
Magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1)	68,50	€ 350,00	€ 23 975,00
Portico del magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1)	5,00	€ 87,50	€ 437,50
Corte (mapp.li 25, 695, 696, 501) (* vedi precisazioni)	3 239,00		incidenza compresa
Area di sedime della via Tassinari (mapp. 577)	60,00		incidenza compresa
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89 662,50
Valore corpo			€ 89 662,50
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero in c.t.			**€ 89 700,00**
Valore diritto e quota di 19/54 della piena proprietà			**€ 31 561,11**

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda in mq.*	*Valore intero medio ponderale in €.*	*Valore diritto e quota di 19/54 della piena proprietà in €.*
A	Abitazione al piano terra e primo (mapp. 354 sub. 3) Balcone al piano primo (mapp. 354 sub. 3) Magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1) Portico del magazzino al piano terra (mapp. 31 sub. 1) Corte (mapp.li 25, 695, 696, 501) (* vedi precisazioni) Area di sedime della via Tassinari (mapp. 577)	3 507,50	€ 89 700,00	€ 31 561,11

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%)	€ 4 734,17
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	173,06 €
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:	**€ 27 000,00**
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati Perizia:
- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visura catastale,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Allegati Fascicolo:
- Visure ipotecarie
- Atti di provenienza
- Documentazione edilizia

Ferrara,12/02/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati