Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. 7/2026
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/07/2026 ore 09:45

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa MARIA MARTA CRISTONI

Custodi Giudiziari: Avv. Lara Adamo e Dott. Aristide Pincelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted]

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII, 77 - Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Dati Catastali:
CIVILE ABITAZIONE: foglio 13, mappale 953, subalterno 6, indirizzo Via Mantova, piano T-2, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq., rendita catastale € 255,65, intestato a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

AUTORIMESSA: foglio 13, mappale 174, subalterno 1, indirizzo Via Mantova, piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale € 47,67, intestato a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

POSTO AUTO SCOPERTO: foglio 13, mappale 952, subalterno 5, indirizzo Via Mantova, piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 40,96, intestato a [redacted], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2. Stato di possesso

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Possesso: occupato dalla proprietaria.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Creditori Iscritti: [redacted], [redacted].

5. Comproprietari

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Comproprietari: nessuno.

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

6. Misure Penali

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Misure penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto sito scoperto in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto sito in Vigarano Mainarda (FE), frazione Vigarano Pieve, Via Mantova [redacted].

Prezzo: € 61.000,00

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE DOTATO DI AUTORIMESSA E POSTO AUTO SCOPERTO SITO IN VIGARANO MAINARDA (FE), FRAZIONE VIGARANO PIEVE, VIA MANTOVA [redacted]

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c., ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.
Lo svolgimento della seguente "due diligence" è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene/lotto staggito, pertanto essa non comprende generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o parti di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. Al riguardo si ribadisce che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto/terreno e/o la verifica dei confini, facendo pertanto salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti notarili, servitù, rettifiche di confine, etc., che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario.
La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed, in seguito, da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; invece, per i terreni dalle superfici catastali.
Inoltre, il contenuto del presente elaborato non comprende stratigrafie di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, difetti di costruzione, vizi, manifesti ed occulti, etc.
Il mandato non prevede altresì l'accertamento della presenza di rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi sia nei terreni o in sottosuolo/sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o del fabbricato, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili dall'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a carico dell'aggiudicatario.
Si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolare di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto, non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto o altra natura, non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.
L'estensione degli elementi d'indagine alle proprietà confinanti è puramente casuale, non si escludono quindi elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura, con particolare riferimento a convenzioni, servitù o di altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.
I giudizi di conformità catastale ed edilizia/urbanistica sono da riferirsi alla sola unità o immobile oggetto di vendita; eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune/condominiale" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse, così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti (acustica, termica, etc.) o ai requisiti igienico sanitari minimi, il cui adeguamento rimane in carico all'aggiudicatario.
Gli importi ivi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi in quanto, per la definizione precisa degli stessi, occorrerebbe uno studio di fattibilità possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da parte di tecnico di fiducia.
Tali importi sono intesi meramente come oneri e diritti di presentazione catastali/comunali, nonché onorari tecnici per le figure professionali principali da coinvolgere; essi non comprendono quindi né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze/consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti, etc.).

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

Nel presente rapporto rimane esclusa, poiché non prevista, la consulenza del comparto statico degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenza latenti del post sisma del maggio 2012; per cui, per detta valutazione, si rinvia l'aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica preventiva in merito.
Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo aggiornamento catastale, anche in caso di giudizio di conformità, quando inteso attestato ex Legge 122/2010, quale conversione del D.L. n. 78/2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52/1985, ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n. 3 rispettivamente del 09/07/2010 e del 10/08/2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe, quindi sulla rendita definitiva in atti.
Per il giudizio di conformità edilizia, va precisato che lo stesso si attiene alla valutazione documentale reperita dagli archivi comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibile dall'ufficio preposto. Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare nell'istanza di accesso atti tutti gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per dette ricerche, offrire un'analisi completa fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall'origine.
Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex Legge n. 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell'immobile all'epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti/igienico sanitari oggi differenti o non soddisfatti.
Non si escludono, inoltre, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali/sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti preposti e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all'aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti deputati, al fine di verificare l'effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione/demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.
Tanto premesso, la valutazione in oggetto tiene comunque conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia degli immobili, ai rimborsi di spese condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, e tutto quanto non meglio precisato e quantificato nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.
Il prezzo a base d'asta così determinato tiene intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra ed è da intendersi complessivo ed a corpo.
La presente premessa ed il fascicolo documentale allegato alla presente, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: appartamento di civile abitazione ricompreso in edificio condominiale.
Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo di palazzina residenziale, dotato di terrazzo esclusivo al piano copertura nonché di posto auto scoperto ed autorimessa in corpo di fabbrica staccato in corte condominiale.

Quota e tipologia del diritto
[redacted] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Identificato al Catasto Fabbricati:
CIVILE ABITAZIONE: foglio 13, mappale 953, subalterno 6, indirizzo Via Mantova, piano T-2, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 58 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq., rendita catastale € 255,65.

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

Derivante da: variazione del 02/08/1995 in atti dal 24/08/1995 costruzione su area urbana già censita (n. 5327.1/1995).
Intestazione: [redacted]
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

AUTORIMESSA: foglio 13, mappale 174, subalterno 1, indirizzo Via Mantova, piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale € 47,67.
Derivante da: variazione del 16/02/1994 in atti dal 11/03/1994 vde.frz (n. 1586.2/1994).
Intestazione: [redacted]
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

POSTO AUTO SCOPERTO: foglio 13, mappale 952, subalterno 5, indirizzo Via Mantova, piano T, catasto fabbricati, Comune Vigarano Mainarda, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 40,96.
Derivante da: costituzione del 17/07/1995 in atti dal 24/08/1995 costituzione di u.i.u. afferenti (n. 4970.1/1995).
Intestazione: [redacted]
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini:
- abitazione piano 2: affaccio su spazio aereo per tre lati, sub. 9, sub. 5, salvo altri e più precisi;
- abitazione piano 3 (terrazzo): affaccio su spazio aereo per tre lati, sub. 9, sub. 5, salvo altri e più precisi;
- autorimessa: mapp. 174 sub. 2, mapp. 952 sub. 6, mapp. 952 sub. 5, mapp. 959, salvo altri e più precisi;
- posto auto scoperto: mapp. 174 sub. 1, mapp. 952 sub. 6, mapp. 952 sub. 4, mapp. 959, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:
Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:
- modeste differenze alle dimensioni planimetriche di taluni locali.

Difformità regolarizzabili mediante:
pratica di variazione catastale Docfa.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 800,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):
L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione ricompresa in edificio condominiale ubicato nel centro abitato di Vigarano Pieve, frazione posta a circa 4 Km. dal Comune di Vigarano Mainarda.

Caratteristiche zona: semi centrale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e taluni di secondaria.

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

Servizi offerti dalla zona: quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di modeste dimensioni.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.
Importanti centri limitrofi: Ferrara.
Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.
Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.
Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus.

3. STATO DI POSSESSO.
Occupato dalla proprietaria.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

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:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
SERVITÙ DI FOGNATURA di cui all'atto del Segretario Comunale di Vigarano Mainarda del 01/12/1984, rep. 3113, trascritta a Ferrara il 21/03/1985 al reg. part. 2447.

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

4.2.1 Iscrizioni:
IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [redacted] contro [redacted], per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 135.000,00, importo capitale € 90.000,00, durata 30 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Donati Roberto di Ferrara del 23/12/2009, rep. 64462/12629, iscritta a Ferrara in data 12/01/2010 al reg. gen. 756 e reg. part. 90.

4.2.2 Pignoramenti:
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 12/12/2025, rep. 4524, trascritto a Ferrara in data 14/01/2026 al reg. gen. 401 e reg. part. 268.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale Condominio [redacted] (alla data del 20/05/2026):

- spese ordinarie gestione (in fase di approvazione) dell'unità immobiliare: € 571,33;
- spese condominiali insolute: € 23,78.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali residui rimasti insoluti nel biennio anteriore alla vendita dell'unità immobiliare, da riconteggiare esattamente alla data di trasferimento del bene.
Il valore di stima tiene conto di tale incidenza.

Millesimi generali di proprietà 189,49/1000, millesimi scale 305,73/1000, oltre a quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile ed in particolare su quanto è meglio specificato nell'atto del Notaio G. Bissi di Ferrara del 25/05/2001, rep. 23093/5783.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: risulta allegato all'atto di compravendita del Notaio Donati del 23/12/2009, rep. 64461, l'Attestato di Certificazione Energetica n. 02173-57579-2009 del 23/12/2009, valido fino al 23/12/2019 (scaduto) – classe E.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Accesso al lotto: l'accesso, sia pedonale che carrabile, dalla pubblica Via Mantova fino alle corti della palazzina condominiale, del posto auto scoperto e dell'autorimessa, avviene transitando su stradello censito al catasto fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda al foglio 13, mappale 251, sub. 1, utilità comune di unità immobiliari di proprietà di terzi estranei alla procedura. Né nell'atto di provenienza del bene staggito, né da ricerche effettuate nei Pubblici Registi Immobiliari, risulta costituita specifica servitù di passaggio a regolamentazione di quanto sopra. Pertanto, ogni relativo incombente derivante dal caso, compresa stipula di servitù di passaggio od ogni altro atto per la regolarizzazione e/o regolamentazione di tale accesso che si ravvisasse necessario, resterà a totale cura e spese a carico dell'aggiudicatario/aventi diritto, nulla escluso.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

L'immobile verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, accessione, pertinenza, fissi infissi e siminfissi, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, ed in particolare con la servitù di fognatura di cui all'atto del Segretario Comunale di Vigarano Mainarda del 01/12/1984, rep. 3113, trascritta a Ferrara il 21/03/1985 al reg. part. 2447.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [redacted], proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Donati Roberto di Ferrara del 23/12/2009, rep. 64461, trascritto a Ferrara il 12/01/2010 ai nn. 755/620, da potere [redacted];

- [redacted], proprietaria per 1/1, in forza di atto di compravendita del Notaio Bissi Giovanni di Ferrara del 25/05/2001, rep. 23093, trascritto a Ferrara il 29/05/2001 ai nn. 10207/6052.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Vigarano Mainarda ha individuato e messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

- Concessione edilizia n. 84/92 prot. 5370 rilasciata il 01/09/1993 per costruzione di fabbricato residenziale ed annessi garage; Concessione edilizia n. 84/92 bis prot. 7635 rilasciata il 09/03/1995 per variante essenziale; D.I.A. prot. 9899 del 22/09/1995 per variante in corso d'opera; D.I.A. prot. 6106 del 23/05/1996 per variante in corso d'opera; richiesta Certificato di abitabilità prot. 11952 del 22/10/1996.

- D.I.A. prot. 2279 del 19/02/1998 per opere di manutenzione straordinaria condominiali.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici/documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:
1: modeste differenze alle dimensioni planimetriche di taluni locali;
2: mancato rilascio del Certificato di abitabilità, in quanto il soggetto attuatore dell'intervento per la costruzione dell'immobile non ha effettuato il versamento dell'ultima rata del contributo di costruzione, come notifica di ingiunzione del Comune di Vigarano Mainarda del 05/11/1996 (Lire 5.339.230);

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:
- p.to 1: pratica edilizia in sanatoria;
- p.to 2: saldo rata del contributo di costruzione non versato e presentazione di Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, comprensiva della documentazione prevista dalla normativa (a titolo esemplificativo ma non esaustivo autorizzazione allo scarico, DI.CO./DI.RI impianti, AQE/APE, etc.).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 12.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlati.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, al fine di dare unicamente un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura edilizia vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.
Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.
Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.
Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

7.2Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G.
Zona omogenea:	B2/1 – Zona residenziale di completamento
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	Area di inondazione per piena catastrofica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

L'appartamento di civile abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è collocato al piano secondo di una palazzina condominiale edificata a metà degli anni '90.
All'unità immobiliare *de quo* si accede dal vano scala comune privo di ascensore ed è costituita da una zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera da letto singola, vano guardaroba finestrato (impropriamente utilizzato a camera da letto), servizio igienico finestrato e disimpegno. In corrispondenza del pianerottolo del vano scala è presente una botola con scala retrattile, tramite la quale si può accedere al piano copertura, ove trovasi l'ampio terrazzo di pertinenza dell'abitazione.
Completano la consistenza del bene staggito un'autorimessa collocata in corpo di fabbrica staccato, costituito da singolo locale di forma rettangolare, nonché l'adiacente posto auto scoperto, entrambi accessibili dalla corte condominiale.

Superficie equivalente: mq. 72,35.

È posto al piano: secondo e copertura, con autorimessa e posto auto scoperto al piano terra.

L'edificio è stato costruito: metà anni '90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi fuori terra, oltre a piano copertura.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: il bene staggito si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Per quanto all'autorimessa, si denotano ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni ed umidità.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura abitazione	tipologia: piana materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Copertura autorimessa	tipologia: a una falda materiale: laterocemento condizioni: sufficienti
Solai abitazione e autorimessa	tipologia: laterocemento condizioni: discreti
Strutture verticali abitazione e autorimessa	materiale: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata condizioni: mediocri l'abitazione, scarse l'autorimessa

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: pvc e vetrocamera protezione: zanzariere e persiane in alluminio condizioni: buone
Infisso esterno autorimessa	tipologia: ante a battente materiale: metallico condizioni: sufficienti
Infissi interni abitazione	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente condizioni: mediocri l'abitazione, scarse l'autorimessa
Pavimentazione interna	materiale: gres porcellanato condizioni: sufficienti
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico condominiale	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

Termico	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano diffusori: caloriferi condizioni: buone conformità: DI.CO. L. 46/90 nel fascicolo edilizio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Appartamento	superficie lorda di pavimento	53,50	1,00	53,50
Terrazza	superficie esterna lorda	25,00 25,00	0,25 0,10	6,25 2,50
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	15,00	0,50	7,50
Posto auto scoperto	superficie esterna lorda	13,00	0,20	2,60
Totale				72,35

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del Registro di Ferrara;
Ufficio Tecnico Comunale di Vigarano Mainarda;
Agenzie immobiliari di Vigarano Mainarda.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione dotato di autorimessa e posto auto scoperto.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie equivalente mqe.*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento di civile abitazione con autorimessa e posto auto scoperto	72,35	€ 1.200,00	€ 86.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.820,00

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93

Riepilogo:

Lotto	*Superficie equivalente mqe.*	*Valore complessivo*
Appartamento di civile abitazione con autorimessa e posto auto scoperto	72,35	€ 86.820,00

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%) - € 13.023,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 12.800,00

VALORE RESIDUO € 60.997,00

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: € 61.000,00

Allegati:
1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atti di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
08/06/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

Firmato Da: MAGGI MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38de93