
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **CREDITO EMILIANO SPA**

contro : - - - - -

N° Gen. Rep. **30/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.07.2026 ore 9,45

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. Vincenzo Castelli**

Custode Giudiziario: **Dr. Andrea Ranieri**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di capannone con ufficio e servizi , fabbricato pertinenziale residenziale di due alloggi al grezzo e area esclusiva , siti in Ferrara Via Bottego snc.

Il capannone (mapp. 91 sub. 1) al piano terra , comprende al suo interno zona ufficio-servizi costituiti da unico ufficio, con due antibagni e tre servizi igienici.

Il capannone con ufficio e servizi è locato alla soc. Marik Enterprise srl con sede in Ferrara , con contratto di locazione registrato all'Agenzia Entrate di Ferrara il 30.07.2020 al n. 5684 serie 3T, (con rinegoziazione del canone registrata il 12.07.2024) , stipulato prima del pignoramento ed opponibile alla procedura. Il canone di € 3.200,00 mensili , non è da considerare vile.

Il fabbricato di due alloggi al grezzo in corpo separato, è disposto al solo P.T. , ed è stato edificato sull'area urbana pignorata (mapp. 91 sub.2) .

E' composto da n.9 locali allo stato grezzo oltre disimpegni, servizi e pertinenze.

L'area scoperta (mapp. 91 sub. 3) è comune alle sole due citate unità pignorate ed è quindi esclusiva .

L'accesso carraio e pedonale può esercitarsi dalla via Bottego (attualmente avviene da area confinante mapp. 418 di terzi).

Il capannone con ufficio e servizi è in buono stato di manutenzione e conservazione. Il fabbricato al grezzo è in buono stato conservativo.

Catasto Fabbricati di Ferrara con intestazione \ _____ : in Ferrara
cf. (_____) proprietà quota 1/1 , al foglio **97**

-particella **91 sub. 1** , piano T., zona censuaria 2^, categoria D/1, rendita € 7.728,00 (capannone)

-particella **91 sub. 2** , categoria F/1 , (area urbana con soprastante fabbricato al grezzo di due alloggi) .

Utilità comuni : mapp. **91 sub. 3**: corte comune alle due unità mapp. 91 subb.1-2.

Catasto Terreni di Ferrara

Foglio **97**

-particella **91** - Ente urbano di mq. 4166.

Confini : via Bottego , mapp. 593, mapp. 462, mapp. 142, mapp. 417 , mapp. 418.

Conformità catastale : Il capannone, NON corrisponde alle risultanze catastali, per ampliamento dell'ufficio all'interno dello stesso.

Lo stato dell'area urbana , NON corrisponde alle risultanze catastali per la presenza di edificio allo stato grezzo L'intestazione è corretta per entrambe le unità.

Conformità edilizia : Il capannone e il fabbricato al grezzo di due alloggi , NON sono conformi urbanisticamente.

Provenienza

Le due unità sono pervenute all'esecutata in forza di atto fusione per incorporazione e mutamento di ragione sociale del notaio De Mauro Paternò Castello 03.02.2006 rep. 88613/6097 , trascritto a Ferrara il 23.02.2006 ai nn. 4812/2867 e 4813/2868.

Prezzo base "Stato occupato" € 580.000,00

(Prezzo base "Stato libero" € 580.000,00)

Beni in FERRARA (FE)
Via Bottego scn | zona industriale Mizzana -Diamantina)

Lotto: 01

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.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Capannone con ufficio/servizi , fabbricato al grezzo con due alloggi e
area esclusiva in Ferrara Bottego scn.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Intestata a :

Eventuali comproprietari:

Nessuna .

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara (FE) :

con intestazione : 01/00000000 -Miena

proprietà quota 1/1 ,

foglio 97

-particella 91 sub. 1 , piano T., zona censuaria 2A, categoria D/I, rendita
€ 7.728,00 (capannone)

-particella 91 sub. 2 , categoria F/I , (area urbana con soprastante fabbricato al
grezzo di due alloggi)

Utilità comuni : mapp. 91 sub. 3: corte comune alle due unità mapp. 91 subb. 1-2.

Precedente identificazione:

Foglio 97 particella 418 . Con ampliamento del 16.10.2003 n. 5067.1 e dalla
soppressione del mapp. 418 , hanno avuto origine le particelle 91 e 418 del foglio 97
graffate tra loro.

A seguito di divisione del 05.11.2003 n. 6313.1 , sono sorte le particelle 91 subb. 1-2-3.

Identificato al Catasto Terreni di Ferrara

Foglio 97

-particella 91 - Ente urbano di mq. 4166.

Precedente identificazione:

foglio 97 particella 91 di are 22,00 e particella 487 di are 19,16.

Con tipo mappale del 02.10.2003 n. 4134.1-2 /2003, la particella 91 ha compreso la
particella 487, assumendo la consistenza di are 41,16.

Confini : via Bottego , mapp. 593, mapp. 462, mapp. 142, mapp. 417 , mapp. 418.

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi del capannone, NON corrisponde alle risultanze catastali per
modifiche interne (ampliamento ufficio) .

Lo stato dell'area urbana, NON corrisponde alle risultanze catastali per la presenza di
edificio allo stato grezzo. L'intestazione è corretta per entrambe le unità.

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di variazione catastale con DOCFA di cui si tiene già conto nella stima vedi successivo capitolo 7.1 .

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale del capannone/ufficio e dell'area urbana (con soprastante fabbricato al grezzo) .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona piccola media industria Mizzana ,a nord di Ferrara.

Area urbanistica: artigianale ,industriale , commerciale a traffico normale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Importanti centri limitrofi:

Ferrara –Cento – Bologna .

Caratteristiche zone limitrofe: Artigianali- Industriali

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Ferrara- Bologna

Principali collegamenti pubblici: //

Servizi offerti dalla zona: //

3. STATO DI POSSESSO:

Il capannone con ufficio/ servizi (mapp. 91 sub.1) , risulta locato alla società Marik Enterprise srl con sede in Ferrara c.f. 01804190385 , con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 30.07.2020 al n. 5684 serie 3T, (con rinegoziazione del canone registrato il 12.07.2024) stipulato prima del pignoramento.

La durata del contratto è prevista a partire dal 01.07.2020 al 30.06.2026 salvo quanto previsto dall'art. 28 della legge 392 del 1978 (rinnovo automatico di anni 6).

Il canone originario, previsto in € 2.000,00 mensili è stato rinegoziato in € 3.200,00 mensili pari ad € 38.400,00 annui ,come sopra registrato , (vedi allegati)

Il contratto risulta antecedente la notifica del pignoramento ed è opponibile alla procedura , (vedi allegato).

Il canone annuo pattuito rientra nei limiti dell'ordinarietà e **non lo si ritiene vile**.

N.B. Il fabbricato al grezzo di due alloggi , non risulta oggetto di contratto di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: al 16.09.2024

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugate:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: (vedi note allegate)

L'Atto d'obbligo edilizio trascritto a Ferrara il 12.12.1986 ai nn. 15161 /10461 (a favore del Comune di Ferrara e a carico di

.....) è stato ratificato con atto del not. Patrizia Bertusi Nanni il 03.12.1986 rep. 3467 , relativo a patti ed obblighi per la vendita e locazione del bene per un periodo di anni 5, risulta scaduto (vedi allegata nota).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni: al 17.03.2026 (vedi allegate note iscrizione)

- Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Cento spa contro di € 1.480.000,00, capitale € 740.000,00, sorta con atto del notaio P. Bertusi Nanni del 16.03.2004 rep. 27517/5849, derivante da mutuo, **iscritta a Ferrara il 19.03.2004 ai nn.5470/1274**, a carico dei mapp. 91 subb.1-2-3 del foglio 97 del Catasto Fabbricati di Ferrara e mapp. 91 del foglio 97 del Catasto Terreni.

- Ipoteca in rinnovazione a favore di Cassa di Risparmio di Cento spa contro di € 1.480.000,00, capitale € 740.000,00, sorta con atto del notaio P. Bertusi Nanni del 16.03.2004 rep. 27517/5849, derivante da garanzia di mutuo, **iscritta a Ferrara il 06.02.2024 ai nn.2197/291**, a carico dei mapp. 91 subb.1-2-3 del foglio 97 del Catasto Fabbricati di Ferrara e mapp. 91 del foglio 97 del Catasto Terreni.

4.2.2 Pignoramenti: al 17.03.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore di Credito Emiliano spa contro l'orto con atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 18.02.2026 al n. 474, **trascritto a Ferrara il 26.02.2026 ai nn. 3408/2588** a carico dei mapp. 91 subb.1-2-3 del foglio 97 del Catasto Fabbricati di Ferrara e mapp. 91 del foglio 97 del Catasto Terreni.

4.2.3 Altre trascrizioni:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: //

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica presente.

-APE n.06272-046033-2020 del Geom. L. Manservigi del 27.07.2020, con validità decennale, per il solo capannone mapp. 91 sub. 1 del foglio 97 di Ferrara:

Indice di prestazione energetica: "D"

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori:

Le planimetrie allegare sono da considerare solo di ausilio per rappresentare gli immobili nel loro contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico.

Ogni onere e obbligo per tali incombenze, sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con servitù esistenti, come pervenuti e posseduti dalla soc.esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

proprietà quota 1/1

attuale proprietario dal 03.02.2006 in forza di atto fusione di società per incorporazione, del notaio De Mauro Paternò Castello del 03.02.2006 rep. 88613/6097, trascritto a Ferrara il 23.02.2006 al nn. 4812/2867

[vedi rogito allegato].

Con atto di mutamento di denominazione sociale a ministero del not. De Mauro Paternò Castello del 03.02.2006 rep. 88613/6097, trascritto a Ferrara il 23.02.2006 al nn. 4813/2868 la soc. V

Titolare/Proprietario:

Si fa presente che:

-con atto not. De Mauro Paternò Castello del 11.11.2005 rep. 88127, trascritto a Ferrara il 29.11.2005 part. 14134, la soc. V

C. snc:

- con atto not. F. Cristofori del 02.02.1996 rep. 38400 trascritto a Ferrara il 20.02.1996 al part. 2524, la soc. V

denominazione sociale in Torneria Meccanica di Franco Volta e Lucia Verzella snc;

-con atto di compravendita not. P. Bertusi Nanni del 20.11.1991 rep. 16863/1777 trascritto il 06.12.1991 part. 13200, la Torneria Meccanica di Volta & Verzella snc con sede in Ferrara, ha acquistato da Comune di Ferrara il mapp. 91 di mq. 2200 e mapp. 487 di mq. 1916 del foglio 97 del catasto terreni di Ferrara (area su cui sono stati costruiti gli immobili pignorati)

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia :

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: Ampliamento di capannone esistente (non oggetto di pignoramento), oltre alla costruzione di capannone industriale e palazzina di n. 2 alloggi (mapp. 91 subb.1-2, pignorati).

C.E. Prot. 18775/94 -7567/94 rilasciata il 24.02.1995.

Pratica edilizia :

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ultimazione lavori di ampliamento di capannone esistente (non oggetto di pignoramento), costruzione di capannone industriale e palazzina di n. 2 alloggi di cui la citata Concessione Prot. 18775 -7567/94 del 24.02.1995.

Prot. 33456/97 -17327/97 rilasciata il 01.12.1997.

Pratica edilizia :

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ultimazione lavori con variante essenziale di cui le precedenti concessioni (Prot. 18775/7567/94 del 24.02.1995 e C.E. Prot. 33456/17327/97 del 01.12.1997).

C.E. prot. 9992/1795 del 17.04.2002.

Autorizzazione sportello unico prot. 9991/3099/2002 del 11.10.2002.

Richiesta di certificato di conformità edilizia parziale prot. 56082/4561 del 05.08.2003.

con richiesta integrazione documentale del 10.09.2003 (relativa al solo capannone pignorato) .
 Denuncia prot.74789/5552 del 13.10.2003 di cui la Legge n.1086/1971 (sismica).
 Relazione di struttura ultimata (capannone), prot. 79363/5769 del 23.10.2003 , con integrazione prot. 5946 del 04.11.2003 .

Pratica edilizia :
 Intestazione: \
 Tipo pratica: DIA a sanatoria (capannone)
 Per lavori: manutenzione straordinaria
 Opera : sanatoria dei bagni e antibagni , finestre , modifica materiali tramezze ufficio
 DIA prot. 40896/1601/2010 presentata il 03.05.2010.

Certificato agibilità sismica temporanea (capannone) , con dichiarazione sostitutiva di notorietà dell'ing. Giorgio Toschi , prot. 34411/1956/2013 del 06.05.2013.

Comunicazione fine lavori a sanatoria (capannone) prot. 44418/2557/13 del 31.05.2013

Pratica edilizia :
 Intestazione:
 Tipo pratica: DIA (fabbricato grezzo di due abitazioni)
 Per lavori: Nuovo titolo per ultimazione lavori di cui la C.E. prot. 9992/1795 del 17.04.2002.
 Opera : Ultimazione fabbricato di abitazione di due unità residenziali.
 DIA prot. 40900/1602/2010 presentata il 03.05.2010.

7.1 Conformità edilizia

Capannone e abitazione in Ferrara Botlego scn

Irregolarità accertate:

Capannone : Risultano modifiche per ampliamento dell'ufficio all'interno del capannone e chiusura di porta lato sud . Non risulta agibilità sismica definitiva .

Fabbricato al grezzo di due abitazioni :

Merita segnalare che nella pratica originaria esaminata presso gli archivi comunali C.E. Prot. 18775/94 -7567/94 del 24.02.1995 sono state reperite le tavole con piante sezioni e prospetti, dell'originario edificio residenziale di due alloggi .

Va invece evidenziato che le tre pratiche edilizie (C.E. e DIA di varianti e ultimazione lavori sopracitate, prot. 33456/97 -17327/97 del 01.12.1997, prot. 9992/1795 del 17.04.2002 e prot. 40900/1602/2010 del 03.05.2010) esaminate presso gli archivi comunali, risultano incomplete atteso che non ci sono , all'interno dei fascicoli le tavole progettuali con piante e sezioni da cui dedurre conformazione , dimensioni, altezza ecc. del fabbricato di due abitazioni. [vedi allegati]

Lo scrivente , pertanto può solo verificare la conformità edilizia del fabbricato al grezzo di due alloggi , sulla base delle tavole del solo progetto originario.

Da tale verifica, nell'edificio residenziale di due alloggi sono emersi ampliamenti , modifiche interne e di prospetto.

Regolarizzabili mediante:

Pratica di sanatoria edilizia per entrambi gli edifici (anche per ultimazione lavori) , oltre a pratica per rilascio certificato di conformità edilizia ed agibilità e/o sismica , ai sensi del DPR 380/2001 e L.R. 23/2004 e successive se ed in quanto possibile.

Il costo per regolarizzare la posizione si quantifica in via presuntiva in €. 20.000,00,

comprensivo delle spese per aggiornamento catastale (capannone e abitazione) .

Detto costo presunto a carico dell'aggiudicatario, viene detratto dal valore di stima.

Il tutto salvo diversa interpretazione e quantificazione degli uffici preposti .

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni, anche per rispetto diritti di terzi, pratiche per agibilità, regolarizzazione sismica, se ed in quanto possibili e necessarie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Nessuna.

Descrizione: **Capannone, fabbricato al grezzo di due alloggi e area esclusiva in Ferrara via Botteghe scn di cui al punto A**

Trattasi di un capannone con ufficio e servizi, fabbricato pertinenziale al grezzo di due alloggi e area esclusiva, siti in zona piccola media industria di Mizzana (Diamantina) di Ferrara, in via Botteghe scn.

I due edifici, non contigui, sono stati edificati su di un lotto di terreno di forma quadrilatera nelle vicinanze del casello autostradale A/13 di Ferrara nord.

Il capannone mapp. 91 sub.1 ha strutture portanti in pilastri, travi, tiranti, arcarecci di acciaio del tipo imbullonato, plinti di fondazione in c.a., con pareti perimetrali e tetto in pannelli di lamiera grecata (in parte) preverniciata e coibentata.

Il capannone è composto da due navate delle dimensioni di circa ml. 18,60 x 51,70 e 40,35 x 15,40, con altezza utile ml. 6,50.

E' accessibile dall'area scoperta esclusiva mapp. 91 sub. 3, attraverso due portoni scorrevoli carrabili sui lati nord ed ovest, oltre che da due porte pedonali lati nord e ovest.

Gli uffici/servizi sono composti da: unico locale ufficio, due antibagni e tre servizi igienici con altezza utile da ml. 2,70 a ml. 3,10).

Le rifiniture del capannone sono state eseguite con materiali di normale qualità ed in particolare: pavimenti in riquadri di cemento al quarzo, portoni metallici in pannelli di lamiera coibentata su guide scorrevoli, illuminazione naturale con finestre in altezza sulle pareti perimetrali, impianto elettrico e di illuminazione di tipo industriale.

Il capannone è dotato d'impianto di riscaldamento/ condizionamento con n. 7 convettori e macchine esterne ancorate alle pareti perimetrali.

Le opere di rifinitura della zona ufficio/servizi, sono le seguenti:

ufficio con pareti e soffitto in pannelli di lamiera coibentata, pavimenti in cemento al quarzo;

servizi con pavimenti e rivestimento parziale delle pareti in piastrelle di ceramica, intonaco e tinta alle pareti in laterizio, finestre in alluminio e vetrocamera, porte interne metalliche.

I servizi igienici sono dotati di 2 pedane alla turca, un vaso wc, un bidet e due lavandini.

Esiste impianto di condizionamento-pompa di calore con uno split nel locale ufficio e con macchina esterna. Esiste impianto di fognatura.

Esiste impianto di illuminazione esterna con faretti ancorati alla pareti perimetrali del capannone.

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti.

Lo stato di manutenzione e conservazione del capannone e degli uffici/servizi, in generale è buono. (vedi foto allegata)

Il fabbricato al grezzo (realizzato su area urbana mapp. 91 sub.2), è costituito da edificio disposto al solo piano terra, in corpo separato dal capannone.

Ha strutture portanti in muratura di mattoni e laterocemento, tetto a falde (in travi- tiranti di acciaio imbullonati) , con manto di copertura in tegole portoghesi di cemento .

Le pareti perimetrali in bimattoni, sono attualmente protette da pannelli di lamiera coibentata tipo sandwich, le grondaie sono di tipo metallico.

Il fabbricato al grezzo è composto da n. 9 locali , oltre servizi e pertinenze .

Nella pratica edilizia autorizzativa originaria rilasciata dal comune a Ferrara, detti locali ,sono stati autorizzati ad uso residenziale, per n. 2 alloggi di pertinenza del capannone pignorato.

(Si ribadisce che le pratiche di varianti/ultimazione lavori citate al capitolo 7, rilasciate dal comune , sono incomplete atteso che mancano le tavole progettuali)

Lo stato di avanzamento lavori del fabbricato al grezzo consiste in sottofondi di calcestruzzo armato , pareti interne in laterizio prive di intonaco , pannelli in lamiera coibentata nel tetto ,

Non risultano posate le tubazioni degli impianti tecnologici (riscaldamento , elettrico, fognaria ecc.) , non esistono soffitti ,bancali , soglie e serramenti di porte e finestre.

Lo stato delle opere dell'edificio residenziale , in generale , è buono . (vedi foto allegate)

L'area esclusiva mapp. 91 sub. 3, ha forma quadrilatera , ed è recintata con muretto di c.a e rete metallica su paletti. E' in parte pavimentata con piazzale ghiaiato e parte destinata a terreno con verde.

Sul lato nord, esiste apertura nella recinzione , (priva di cancello) che mette in comunicazione il terreno citato (mapp.91 sub. 3) , il capannone (mapp. 91 sub.1) e l'edificio al grezzo (mapp. 91 sub.2) , con la proprietà confinante di terzi , mapp. 418 .

Si precisa che detto immobile di terzi mapp. 418, è costituito da altro capannone con area accessibile da via M. Gioia 16, che faceva già parte, in passato, di unica proprietà con i beni pignorati) .

Attualmente l'accesso ai beni pignorati avviene dalla citata apertura sulla recinzione nord che dovrà essere chiusa a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sulla via Bottego esiste un solo accesso carraio, frontistante il fabbricato al grezzo che attualmente è privo di cancello e chiuso da rete metallica .

Va segnalato pertanto che per l'accesso di automezzi di grandi dimensioni al capannone , deve essere realizzato un secondo accesso carraio sulla via Bottego .

Pertanto a cura e spese dell'aggiudicatario dovrà essere richiesto ,agli enti preposti, un nuovo ingresso pedonale e carraio.

La superficie lorda del capannone è di circa mq. 1.585,00, (gli uffici /servizi al suo interno, misurano mq. 60,00 circa) .

Il fabbricato al grezzo misura mq. 240,00 oltre a circa mq. 16,00 di portico.

L'area dell'intero lotto mapp. 91 è di catastali mq. 4116.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coef.	Superficie equivalente
Capannone con uffici /servizi mapp.91 sub.1	superf. esterna lorda	1585	1	1585
Edificio al grezzo di due alloggi mapp. 91 sub. 2	superf. esterna lorda	240	1	240
Area coperta/scoperta	Sub. catastale	4116	1	4116

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella piccola media industria di Mizzana- Ferrara, con applicazione di idonei coefficienti correttivi. Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI.

Per il capannone, i valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione, le normali rifiniture, la tipologia costruttiva, la vetustà nonché stato di manutenzione e conservazione. Viene considerata la superficie calcolata al lordo dei tamponamenti perimetrali.

Il valore della piccola zona ufficio e servizi (interni), viene già ricompreso nel valore per mq. lordo del capannone.

L'edificio al grezzo di due alloggi pertinenti al capannone, viene valutato tenendo conto dello stato di avanzamento lavori (pavimentazione, murature perimetrali, divisorie interne, tetto metallico, manto di copertura -privo di intonaci, impianti, sottofondi, serramenti ecc.).

N.B. Il valore del terreno scoperto e di sedime, dei piazzali, recinzioni e fognature viene già compreso nel valore per mq/ lordo del capannone e fabbricato al grezzo.

Saranno considerate le circostanze relative alla necessità di richiedere/realizzare altro accesso carraio da via Bottego e di chiudere il varco sulla recinzione nord, confinante con terzi.

In ordine al contratto di locazione in essere per il solo capannone con ufficio/servizi, stipulato ante pignoramento ed opponibile alla procedura, si evidenzia che la scadenza del 30.06.2026 sarà rinnovata di ulteriore 6 anni con termine il 29.06.2032 e tale circostanza, è un aspetto negativo in ordine all'appetibilità del bene pignorato.

Tuttavia l'attuale canone annuo di € 38.400,00, è da considerare un elemento positivo, atteso che detto importo fornisce una discreta rendita, in un mercato di beni artigianali-industriali della zona che non risulta particolarmente attiva.

N.B.

Lo scrivente tenuto conto dell'apprezzabile canone percepibile per 6 anni, non considera un gravame la locazione e non ritiene opportuno procedere all'ordinaria riduzione annua del 2% circa sul valore del capannone/ ufficio considerati liberi.

Pertanto il valore del bene pignorato di seguito esposto, coincide sia allo Stato Occupato che allo Stato Libero.

8.2 Fonti di informazione:

OMI, operatori immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. **Capannone, fabbricato al grezzo di due alloggi ed area esclusiva in Ferrara via Bottego** Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

B.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone/ufficio/ servizi, mapp.91 sub.1 e terreno	1585	€ 400,00	€ 634.000,00
Fabbricato al grezzo di due alloggi mapp. 91 sub.2 e terreno.	240	€ 300,00	€ 72.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ 706.000,00
Valore complessivo intero		€ 706.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 706.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Capannone con ufficio/servizi, fabbricato al grezzo di due alloggi e area esclusiva		€ 706.000,00	€ 706.000,00

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%)

€ 105.900,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita:

€. //

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale:

€ 20.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. //

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota di 1/1, di capannone con ufficio/servizi,
fabbricato al grezzo di due alloggi e terreno esclusivo in Ferrara
via Boffega senza civico numero, a corpo, nello stato di fatto
in cui si trova, al netto delle decurtazioni, con spese a carico
dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia- sismica rimozioni-ripristini,
certificazioni impianti, nulla escluso in cifra tonda

" Stato occupato " € 580.000,00
" Stato libero " € 580.000,00

Ferrara 23.05.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 30 fotografie (18 foto capannone e n. 12 fabbricato al grezzo di 2 alloggi)
n. 2 Planimetrie : capannone con ufficio e fabbricato al grezzo di due alloggi
n. 4 mappe topografiche satellitari
mappa catastale
n. 4 visure catastali storiche Catasto Fabbricati e Terreni
n. 1 Planimetria catastale (con modifiche)
Rogito not. De M Paternò Castello del 03.02.2006
Contratto locazione capannone - Reg. FE il 30.07.2020 con Attestato prestaz. energetica
Rinegoziazione del canone locazione reg. il 12.07.2024
Accesso atti pratiche edilizie del 20.03.2026
Stralci di pratiche edilizie, sismiche, con agibilità temporanea
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII) gravami