
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/ 2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.09.2026 ore 10,45

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa. Maria Marta Cristoni**

Custodi Giudiziari:
Dr. Andrea Ranieri e
Avv. Riccardo Albieri

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio :

Telefono:

Email:

Pec:

Geometra Luca Nagliati

NGLLCU64D17D548T

01018660389

Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

0532/200136

geom.lucanagliati@gmail.com

luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di abitazione con corte esclusiva, sita in Ferrara via Schiavoni ■.

L'abitazione è composta da :

Piano terra/seminterrato : cantina, disimpegno-scala, bagno ,ripostiglio e disimpegno.
P.1° : ingresso-vano scala,(accesso da balcone e scala esterni) , soggiorno , pranzo , cucinotto;

P.2° : disimpegno-scala , due camere matrimoniali, bagno ,camera singola con balcone.

Versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità pignorata è libera.

Nel Catasto Fabbricati di Ferrara con intestazione in capo a ■
■ per piena proprietà della quota di ½ ciascuno :

foglio **134**

particella **527** , graffata alla particella **701 sub. 1** , ZC. 2^, piano S.1-T-1°, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5 , sup. catastale 148 mq. , rendita €. 419,62.
(La particella 701 sub. 1 rappresenta l'abitazione , mentre la particella 527 rappresenta la corte esclusiva) .

Nel Catasto terreni di Ferrara (FE)

Foglio 134 mapp. 527 : Ente urbano di mq. 140 (area che comprende anche porzione di sede stradale)

Utilità comuni : /////

Confini :

Via Schiavoni , , mapp. 526 , mapp. 545, mapp. 541, mapp.700, mapp. 701 sub. 2 ,mapp. 528.

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi, non corrisponde alla scheda catastale.
L'intestazione è corretta.

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato .

L'abitazione pignorata , è pervenuta a ■ per la quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza di rogito del not. M. Minarelli di Ferrara del 15.07.2005 rep. 238319/11752 trascritto a Ferrara il 20.07.2005 ai nn. 16472/9104.

Prezzo base d'asta "Stato libero" : **€. 67**
.000,00

Beni in Ferrara (FE)
Via Schiavoni [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 .

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione con corte esclusiva in Ferrara via Schiavoni [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà in capo a:

- [REDACTED]
[REDACTED], celibe all'acquisto – piena proprietà quota 1/2 ;
- [REDACTED]
[REDACTED], celibe all'acquisto - piena proprietà quota 1/2 –

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

Identificata al Catasto Fabbricati di Ferrara (FE):

intestazione :

- [REDACTED], piena proprietà
quota 1/2 ;
- [REDACTED], piena proprietà
quota 1/2 .

foglio **134**

particella **527** , graffata alla particella **701 sub. 1** , ZC.2A, piano S.1-T-1°, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 6,5 , sup. catastale 148 mq. , rendita €. 419,62.

(La particella 701 sub. 1 rappresenta l'abitazione , mentre la particella 527 rappresenta la corte esclusiva) .

Utilità comuni : /////

Identificata al Catasto terreni di Ferrara (FE)

Foglio 134 mapp. 527 : Ente urbano di mq. 140 (area che comprende anche porzione di sede stradale)

Confini :

Via Schiavoni , mapp. 526, mapp.545, mapp.541, mapp.700, mapp.701 sub.2,mapp. 528.

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale, atteso che risultano svariate modifiche interne nei tre piani , modifiche forometria e necessità di frazionamento dell'abitazione dalla cantina (utilizzabile a deposito o garage) nel piano terra/seminterrato .

L'intestazione è corretta.

Gli oneri e le spese presunte per la regolarizzazione dell'immobile ,a carico dell'aggiudicatario di €. 1.500,00 vengono detratte dal valore dell'immobile pignorato (vedi anche successivo capitolo 7.1)

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale dell'unità pignorata.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale.

Area urbanistica: residenziale .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali – agricole.

Attrazioni paesaggistiche: /////

Attrazioni storiche: Ferrara –**Servizi offerti dalla zona:** //////////////////

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione risulta libera da persone.

All'Agenzia delle Entrate di Ferrara non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato . (vedi allegati)

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:

Nessuno.

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 18.05.2026 (vedi allegate note)

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]
[REDACTED], di €.475.000,00 , capitale €.190.000,00 , sorta con rogito del not. M. Minarelli di Ferrara del 15.07.2005 rep. 238321/11753 a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta a Ferrara il 20.07.2005 ai nn. 16473/4108** a carico del mapp. 527 graffato al mapp. 701 sub. 1 del foglio 134 catasto fabbricati di Ferrara.

- Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED]
[REDACTED], di €.475.000,00 , capitale €.190.000,00 ,

sorta con rogito del not. M. Minarelli di Ferrara del 15.07.2005 rep. 238321/11753 a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta a Ferrara il 16.07.2005 ai nn. 14029/2294** a carico del mapp. 527 graffato al mapp. 701 sub. 1 del foglio 134 catasto fabbricati di Ferrara .

4.2.2 *Pignoramenti: al 18.05.2026 (vedi allegata nota trascrizione)*

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]
[REDACTED] sorto con atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 20.01.2026 al n.4402 , **trascritto a Ferrara in data 13.02.2026 ai nn.2497/1886** a carico del mapp. 527 graffato al mapp. 701 sub. 1 del foglio 134 catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna .

4.3 **Misure Penali** . //

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica. NON ESISTENTE .

Il costo presunto per l'Attestato di certificazione energetica (€. 400,00 circa) a carico dell'aggiudicatario viene già compreso nel valore di stima .

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

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

Avvertenze ulteriori:

La planimetria allegata è 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 incombenti , 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 dall' esecutata.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , piena proprietà quota 1/2 ;

- [REDACTED] , piena proprietà quota 1/2 .

attuale e precedenti proprietari dal 15.07.2005 in forza del rogito del not. M. Minarelli di Ferrara del 15.07.2005 rep. 238319/11752 , trascritto a Ferrara il 20.07.2005 ai nn.16472/9104. Nel rogito viene precisato che l'immobile viene compravenduto con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117. (vedi allegato)

I precedenti proprietari **ante ventennio** erano [REDACTED] per acquisto quote con rogito not. C. Bertarelli del 14.08.1967 rep. 49037/1356 trascritto a

Ferrara il 18.08.1967 al part. 5816 e per successione in morte di [REDACTED] deceduta il 20.06.1998 , Denuncia succ. 61/1076 registrata a Ferrara il 18.12.1998 e trascritta il 17.02.2001 part. 1921.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso edilizio

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione (di 3 alloggi)

Prot. 45378/22414 rilasciato il 23.03.1972

(Ultimazione lavori del 15.12.1962) .

Abitabilità rilasciata a [REDACTED] , il 17.02.1965 prot.45910/1325.

(Visita ufficiale sanitario del comune di Ferrara il 13.02.1965)

7.1 Conformità edilizia

Abitazione con corte esclusiva in Ferrara via Schiavoni [REDACTED]

Irregolarità accertate:

Dall'esame dello stato dei luoghi e dalla permesso di costruzione sopra menzionato sono emerse diverse modifiche quali : diversa altezza interna dei locali nei tre piani , modifiche di prospetto , modifiche interne e costruzione di bagno al piano terra.

Regolarizzabili mediante:

Parte delle modifiche accertate rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive (art. 19 bis LR. 23/2004 e art. 34 bis-ter DPR 380/01 , parte di esse possono essere regolarizzate con pratica a sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e successive e ai sensi della LR. 23/2004 e successive , se ed in quanto possibile , e parte di esse necessitano del ripristino dei luoghi (rimozione sanitari bagno PT per utilizzo a ripostiglio).

Il costo presunto per regolarizzare la posizione urbanistica, catastale e ripristini, si stima in €. 7.500,00 circa (a carico dell'aggiudicatario ; importo che sarà 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 pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01 , rimesse in pristino e/o rimozioni , convenzioni per rispetto diritti di terzi , aggiornamento catastale, certificazioni varie , pratica regolarizzazione sismica , nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: //////////

Descrizione: **Abitazione con corte esclusiva in Ferrara via Schiavoni [REDACTED]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione con corte esclusiva sita in via Schiavoni [REDACTED] a Ferrara, nella zona periferica sud-ovest della città nelle vicinanze della via Arginone ed a circa 1 km dalla frazione di

Cassana.

L'abitazione in esame, è compresa in un vecchio fabbricato in linea di complessivi n. 3 alloggi costruito all'inizio degli anni 1960 . (abitabilità 1965) .

L'edificio si articola su tre livelli (terra/seminterrato , primo e secondo) ed è accessibile dalla via pubblica (strada a fondo chiuso che costeggia ramo del canale Burana).

L'edificio ha strutture portanti verticali in muratura di mattoni , solai in laterocemento, tetto a due falde con manto in coppi .

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e la lattoneria è metallica.

L'abitazione pignorata (mapp.701 sub.1) , è composta da :

-Piano seminterrato : cantina/deposito, disimpegno-scala, bagno ,ripostiglio e disimpegno. (altezza utile ml. 2,16) ;

-P.1° : ingresso-vano scala (con accesso da balcone e scala esterni), soggiorno , pranzo , cucinotto(altezza utile ml. 2,80) ;

-P.2° : disimpegno-scala , due camere matrimoniali, bagno, camera singola con balcone(altezza utile ml. 2,80) .

Le rifiniture esistenti sono di mediocre qualità ed eseguite in parte all'epoca dell'edificazione ed in parte recentemente (circa 20 anni fa) ed in particolare:

pavimenti in piastrelle di ceramica e cemento granigliato in normale e mediocre stato , pareti intonacate e tinteggiate in scadente stato, serramenti di finestre e porte finestre in legno, con vetro semplice in scadente stato , tapparelle in pvc, doppio serramento in alluminio anodizzato in mediocre stato , porte interne in legno in mediocre stato, portoncini accesso ad ante in legno in mediocre/normale stato, scala in c.a con gradini in cemento granigliato e ringhiera metallica in normale stato .

Il bagno al piano secondo, è finestrato, con pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. E' munito di lavandino , vaso wc, bidet , vasca e "boiler". Il tutto costruito circa 20 anni fa ed in ordinario stato di conservazione e manutenzione.

Il bagno realizzato di recente nel piano terra/seminterrato è anch'esso finestrato dotato di lavandino, bidet , vaso wc e box doccia.

E' stato costruito senza autorizzazione ed ha un'altezza utile di ml. 2,16 , non sanabile con le norme igieniche attuali , per cui devono essere rimossi i sanitari , per un utilizzo del locale a ripostiglio.

L'accesso all'abitazione al P.1° ,avviene da scala esterna che immette in un balconcino esclusivo , mentre l'ingresso alla cantina (garage) è consentito da piccola rampa in cemento direttamente dalla via Schiavoni.

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento autonomo , dotato di radiatori in ghisa . La caldaia è inesistente (già posta nel ripostiglio al piano terra).

Impianto elettrico sotto traccia e fuori traccia .

Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti , in scadente stato, devono essere adeguati alle norme vigenti .

La corte esclusiva (mapp.527) è costituita da un'area, che comprende nella mappa catastale, anche una porzione di sede stradale, per totali catastali mq.140.

Circonda l'abitazione per tre lati ed è pavimentata con cemento e recintata per due lati con rete metallica su paletti .

E' accessibile da via Schiavoni attraverso varco carraio e pedonale privo di cancelli.

Sul fronte strada la corte è recintata solo in parte con inferriata e muretto .

L'accesso alla cantina/deposito (con portone largo circa ml. 1,90) è consentito da una piccola rampa in cemento .

Sulla corte esistono alcune macerie , vecchia motocicletta e rottame di frigorifero.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è mediocre e l'unità necessita di opere di ammodernamento /ristrutturazione.

La superficie lorda dell'abitazione è di complessivi circa mq. 159,00. I due balconi misurano totali mq. 4,00 . La corte esclusiva è di circa mq. 70,00 (escluso sede stradale).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T. mapp. 701 sub.1	superf. esterna lorda	53	1	53
Abitazione P.1-2. mapp. 701 sub.1	superf. esterna lorda	106	1	106
Balconi	Superficie	4	1	4

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 zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI.

I valori unitari assunti, tengono in considerazione l'ubicazione nella zona periferica vicino alla frazione di Cassana, la vetustà, dell'ammodernamento di alcune rifiniture avvenuto circa 20 orsono e del mediocre/scadente stato di manutenzione e conservazione.

Viene considerato che si tratta di abitazione autonoma e da ristrutturare, con possibilità di ricavare un garage al P.T., dotata di piccola area esclusiva per sosta e parcheggio auto.

Il valore della piccola area esclusiva viene ricompreso nel valore per mq. dell'abitazione.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari, OMI.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione con corte esclusiva in Ferrara via Schiavoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	53	€. 250,00	€. 13.250,00
Abitazione P.1°-2°	106	€. 700,00	€. 74.200,00
Balconi	4	€. 150,00	€. 600,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 88.000,00
Valore complessivo intero		€. 88.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€. 88.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione P.T.-1°-2° con corte esclusiva		€. 88.000,00	€. 88.000,00

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 disposizioni del G.E. (min.15%)

€. . 13.200,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: (già considerato nella stima)

€. //////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e/o ripristini :

€. 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di abitazione con corte esclusiva, sita in Ferrara via Schiavoni ■■■, 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, aggiornamento catastale ,certificazioni edilizie varie , nulla escluso, in cifra tonda

" Stato "libero " in cifra tonda

€. 67.000,00

Ferrara 12.06.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 16 fotografie
n. 1 planimetria scala 1.200
n. 1 Planimetria catastale abitazione (anche con modifiche)
n. 4 mappe topografiche- satellitari
n. 1 mappa catastale
n. 2 visure catastali catasto fabbricati e terreni
n. 2 elaborati planimetrici
n. 2 elenco subalterni
Rogito not. M.Minarelli del 15.07.2005
Nota trascrizione del 20.07.2005
Pec del 02.04.2026 dell' Agenzia Entrate Ferrara con allegati inesistenza locazioni
n. 2 Certificati di residenza di [REDACTED] 02.04.2026
Stralci di pratiche edilizie e abitabilità.
Ispezioni Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)