



Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

LA ROSA IMMOBILIARE S.R.L.

contro:



N° Gen. Rep. 56/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.11.2025 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Anna GHEDINI

Custode Giudiziario: Avv.Loredana CINTIO tel.0532.249289
mail: loredana.cintio@avvocatistoraricintio.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti unico

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com



Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incumbente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
- 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. Ogni eventuale onere di incumbente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali).
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dell'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
- Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incumbente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi dettagliati, anche topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato autorizzato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali come per legge, non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

**Cio' premesso,
segue il rapporto di
stima:**



Immobile in Cento, Via Antonio de Curtis s.n.c.

Lotto: **unico**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno ineditato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni di Cento:

Intestazione:

- [REDACTED]

proprietà' x 1/1 .

- foglio 49, mapp.2004 ,seminativo di 1ª,superficie ha 00.08.17,R.D.€10,07 R.A.4,43

Confini:

a nord con Via De Curtis, a est con mapp.2010, a sud con mapp.2010 e 2008, a ovest con Via De Curtis e mapp.3139 ; ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: **semicentrale** rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: **residenziale** con dotazione di parcheggi

3. STATO DI POSSESSO:

Libero alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

(aggiornamento al 05.10.2025)

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:

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata interessante l'area in Comune di Cento zona Via Giovannina, trascritto a Ferrara il 26.05.2024 al part.6695 e registrato a Cento il 08.06.2024 al n.273.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

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

(aggiornamento al 05.10.2025)

4.2.1 Iscrizioni:

-



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a favore di La Rosa Immobiliare srl con sede in Giuliano in Campania contro [REDACTED], trascritto a Ferrara in data 16.04.2025 ai nn. 7262/5455.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto: non pertinenti. Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pertinenti.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto in quanto non espressamente conferito in incarico - un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza; da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

N.B.: leggere attentamente le specifiche in premessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-Con atto di compravendita a ministero not. Alberto Forte del 02.12.2004 rep.34879/10692 trascritto a Ferrara il 07.12.2004 ai nn. 26525/15148 la [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
-Con atto di compravendita a ministero Not. Alberto Forte del 23.05.2005 rep. 36295/11272, trascritto a Ferrara il 30.05.2005 ai nn. 11927/6590 [REDACTED] ha venduto alla signora [REDACTED];
-Con atto di compravendita a ministero Not. Alberto Buldini in data 01.08.2018 rep.3964/2718, trascritto a ferrara il 07.08.2018 ai nn. 13475/9879 la signora [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED] l'immobile oggetto di stima.

7. PRATICHE URBANISTICHE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Cento ha permesso di visionare le seguenti pratiche :

-Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Cento ,Via Giovannina approvato con in data 23.11.1999 con delibera di giunta provinciale n.675 e successive varianti e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 01.03.2004.

Vedasi anche Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in copia nel fascicolo allegati.

Descrizione: Terreno inedificato

Trattasi di lotto di terreno edificabile, inedificato di forma sostanzialmente rettangolare regolare e con accesso dalla via Antonio de Curtis, in zona residenziale di recente insediamento, ai margini del centro storico della città di Cento.

Privo di recinzioni appare già urbanizzato.



Sviluppa una superficie catastale di mq 817.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno ineditato	sup catastale	817	1,00	817
817			817	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto dei beni in esame con altri simili per conformazione e ubicazione.

Verra' debitamente tenuto conto della potenzialita' edificatoria cosi' come dichiarata nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui fa parte.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico; Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.

Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno ineditato	mq.817	€ 250,00/mq.	€ 204.250,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 204.250,00

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%)

€ 30.637,50

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a



carico





dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà' certificare l'immobile.

€ 173.612,50

Valore stimato e arrotondato in

€ 174.000,00

Ferrara 6 ottobre 2025

L'Esperto alla stima



Allegati: _____-documentazione fotografica ;
_____ -planimetria dimostrativa dell' immobile ;

In documento a parte:fascicolo allegati