

Tribunale di Ferrara
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 01/2025

[REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Liquidatore: **Dott. SIMONE NANNI**

**AGGIORNAMENTO DEL RAPPORTO DI
VALUTAZIONE DATATO 18/03/2025**

LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED];

LOTTO 2: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED];

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED];

LOTTO 4: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED];

LOTTO 5: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED].

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 109, mappale 118, sub. [REDACTED] graffato al mappale 516, sub. [REDACTED], indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED], piano S1-T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq., rendita catastale € 635,24, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

AUTORIMESSA: foglio 109, mappale 118, sub. [REDACTED], indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED], piano S1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 30 mq., rendita catastale € 167,33, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

LOTTO 2: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED].

Dati catastali C.F:

BAR: foglio 109, mappale 118, sub. [REDACTED], indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED], piano T, Comune Ferrara, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq., superficie catastale totale 55 mq., rendita catastale € 1.017,68, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED].

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 136, mappale 83, sub. [REDACTED] graffato al mappale 246, sub. [REDACTED], indirizzo Via Magnoni c.n. [REDACTED] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 96 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita catastale € 635,24, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

AUTORIMESSA: foglio 136, mappale 246 sub. [REDACTED], indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED], piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

Note: toponomastica errata.

LOTTO 4: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED].

Dati catastali C.F:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 136, mappale 83, sub. [REDACTED] graffato al mappale 246, sub. [REDACTED], indirizzo Via Magnoni c.n. [REDACTED] piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq., superficie catastale totale escluse

aree scoperte 98 mq., rendita catastale € 582,31, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

AUTORIMESSA: foglio 136, mappale 246 sub. [REDACTED], indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED], piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

Note: toponomastica errata.

LOTTO 5: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED].

Dati catastali C.F:

MAGAZZINO: foglio 136, mappale 83, sub. [REDACTED] graffato al mappale 246, sub. [REDACTED], indirizzo Via Magnoni c.n. [REDACTED], piano T-1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 104 mq., superficie catastale totale 116 mq., rendita catastale € 644,54, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

AUTORIMESSA: foglio 136, mappale 246 sub. [REDACTED], indirizzo Via Copparo c.n. [REDACTED], piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99, intestato a [REDACTED], nata a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

Note: toponomastica errata.

2. Stato di possesso

LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED].

Possesso: occupato dalla comproprietaria [REDACTED] con diritto di abitazione.

LOTTO 2: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED].

Possesso: locato con titolo.

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED].

Possesso: locato con titolo.

LOTTO 4: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED].

Possesso: locato con titolo.

LOTTO 5: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. [REDACTED].

Possesso: locato con titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTI 1-2-3-4-5.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

LOTTI 1-2-3-4-5.

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

LOTTI 1-2-3-4-5.

Comproprietari: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
proprietà per 5/6.

6. Misure Penali

LOTTI 1-2-3-4-5.

Misure Penali: Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 09/09/2019
repertorio [REDACTED], trascritto a Ferrara il 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part.
[REDACTED], gravante la quota di proprietà di 1/6 in capo al [REDACTED], seguito da
dissequestro di cui all'Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 31/03/2025
repertorio [REDACTED], annotazione reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] del 15/04/2025.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTI 1-2-3-4-5.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

LOTTO 1: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Borgo Punta
c.n. [REDACTED].

Prezzo riferito all'intero con diritto di abitazione: € 86.100,00

LOTTO 2: bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED].

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 52.600,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 65.000,00

LOTTO 3: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n.
[REDACTED].

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 70.700,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 87.600,00

LOTTO 4: appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. ■.

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 72.700,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 90.900,00

LOTTO 5: magazzino artigianale con autorimessa sito in Ferrara, Via Magnoni c.n. ■

Prezzo da occupato riferito all'intero: € 46.700,00

Prezzo da libero riferito all'intero: € 58.850,00

LOTTO 1

**Appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in
Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: civile abitazione con autorimessa.**

Trattasi di civile abitazione dotata di ingresso indipendente ricompresa in modesta palazzina risalente ai primi anni '60.

Quota e tipologia del diritto (come da visura catastale):

[REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 5/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 109, mappale 118, sub. [REDACTED] **graffato al mappale 516, sub. [REDACTED]** indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano S1-T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 134 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 132 mq., rendita catastale € 635,24.

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: variazione del 04/12/1991 in atti dal 16/11/1999 fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 74421.1/1991).

AUTORIMESSA: foglio 109, mappale 118, sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano S1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq., superficie catastale totale 30 mq., rendita catastale € 167,33.

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini in un sol corpo: al piano seminterrato con sub. 11 e sub. 15 del mapp. 118, sub. 2 del mapp. 516, salvo altri più precisi; al piano terra con sub. 1 del mapp. 119, sub. 15 e sub. 9 del mapp. 118, salvo altri più precisi; al piano primo con sub. 15 e sub. 20 del mapp. 118, spazio aereo su tre lati, salvo altri 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:

1. diversa altezza interna al piano seminterrato nei locali garage, lavanderia e wc;
2. realizzazione di vano tecnico al piano seminterrato;
3. la planimetria catastale dell'abitazione non riporta il locale ripostiglio al piano sottotetto;
4. l'intestazione catastale dei beni risulta incompleta, in quanto alla [REDACTED] è riservato il diritto di abitazione della casa coniugale in morte del marito [REDACTED], così come previsto dall'art. 540 comma 2 del C.C.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2-3: pratica di variazione catastale DOCFA, coerentemente alla sanatoria edilizia;
- p.to 4: rettifica intestazione.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 1.200,00.

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con autorimessa ricompresi in modesta palazzina prevalentemente residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria (distanza 4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla comproprietaria [REDACTED], alla quale è riservato il diritto di abitazione in morte del marito [REDACTED], così come previsto dall'art. 540 comma 2 del C.C.

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:**

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED], per la quota di proprietà di 5/6, Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ferrara il 05/08/2025 rep. [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 16/09/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

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:**

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 70.667,03, importo capitale € 65.260,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03/10/2025 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 27/10/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per Sentenza di apertura di Liquidazione controllata, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07/01/2025 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 21/02/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. [REDACTED]/[REDACTED] trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] seguito da dissequestro di cui all'Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 31/03/2025 repertorio [REDACTED], annotazione reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] del 15/04/2025.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sulla corte comune individuata con il subalterno 2 del mappale 516, bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 1 e 9 del mappale 118).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella documentazione pregressa.

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

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.

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED], proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Giuseppe Umberto Felletti di Ferrara in data 05/06/1961, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 16/06/1961 al reg. part. [REDACTED]

- [REDACTED], pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. [REDACTED].

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED] ed [REDACTED], proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED], nato a Ferrara il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. [REDACTED] volume [REDACTED] ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. [REDACTED]. In forza di detta successione, alla sig.ra [REDACTED] è riservato il diritto di abitazione della casa coniugale, così come previsto dall'art. 540 comma 2 del C.C.

Con atto del Notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore (FE) del 15/02/2024, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara il 16/02/2024 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] [REDACTED] hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità di [REDACTED].

- Successivamente [REDACTED] è divenuta proprietaria di un'ulteriore quota di proprietà di 1/6 da potere [REDACTED], in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 20/09/2024, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 09/10/2024 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Autorizzazione edilizia n. 12173/6650 del 10/07/1961 a nome [REDACTED] per costruzione di fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia n. 2710/1521 del 27/02/1962 a nome [REDACTED] per variante al progetto di costruzione; Autorizzazione edilizia n. 9536/4413 del 17/04/1962 per voltura dei precedenti titoli edilizi a favore di [REDACTED] e [REDACTED]; Abitabilità n. 10792/1592 del 25/05/1963;
- Concessione edilizia n. 22656/10844 del 19/03/1982 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per modifiche di prospetto e altro; Abitabilità n. 16062/2542 del 30/07/1982.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità, verosimilmente realizzate tra il 1963 ed il 1984:

1. lievi differenze dimensionali di taluni vani;
2. lievi differenze alle altezze interne;
3. realizzazione del locale ripostiglio, del bagno e del vano tecnico presenti al piano seminterrato;

4. nella Concessione edilizia n. 22656/10844 del 19/03/1982 viene rappresentato già nello stato di fatto il ripostiglio nel piano sottotetto, tuttavia non legittimato nel precedente titolo edilizio.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità rientranti nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/2004 e dei pertinenti allegati previsti dalla normativa (esempio autorizzazione allo scarico).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 7.300,00 (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.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, 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 dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni in liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati.

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, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare 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, ovvero di sanatoria, 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 anche di sanabilità 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona; aree ad alta densità; centralità urbane; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento; zona tampone Sito Unesco
Strumento urbanistico adottato:	PUG
Zona omogenea:	TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente facente parte di più ampio edificio prevalentemente residenziale risalente ad inizio anni '60, distribuito ai piani seminterrato, terra, primo e sottotetto.

L'accesso all'abitazione avviene passando tramite una piccola corte pertinenziale di circa 7,00 mq. posta al piano terra ed antistante la pubblica Via Borgo Punta; qui si trova l'ingresso con vano scala, tramite il quale si può raggiungere il piano seminterrato dove sono distribuiti i locali accessori, oppure il piano primo dove è collocata l'abitazione.

Al piano seminterrato si trovano l'autorimessa, la cui conformazione geometrica rende difficoltoso il parcheggio di un'autovettura, collegata internamente con una lavanderia, un piccolo bagno di servizio, un ripostiglio, un vano tecnico ed un corridoio con vano scale; al piano primo si trovano un corridoio sul quale si affacciano una sala da pranzo/soggiorno con balcone, una cucina, un bagno finestrato, una camera da letto matrimoniale ed una camera da letto singola. Proseguendo per il vano scala si arriva al piano sottotetto, dove trovasi un ampio ripostiglio.

Compete all'autorimessa la proprietà indivisa dell'area cortiliva in comune con il bar presente al piano terra, di cui al lotto 2 della presente relazione peritale. Si specifica a tal riguardo che il bar utilizza in forma esclusiva una porzione di detta area comune per la modesta distesa esterna della propria attività.

Si specifica infine che nell'autorimessa è presente il contatore dell'energia elettrica del bar di cui al lotto 2.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 5/6, alla quale è riservato il diritto di abitazione.

Superficie equivalente: mq. 148,85.

È posto al piano: seminterrato, terra, primo e sottotetto.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Nel corso degli atti non sono state eseguite opere di riattamento, risultando di fatto presenti materiali e finiture risalenti agli anni '60.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone
Scala interna	tipologia: a due rampe materiale: autoportante in graniglia di cemento. condizioni: buone

Solai
 tipologia: laterocemento
 condizioni: sufficienti
Note: presenza di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni

Strutture verticali
 materiale: muratura di laterizio
 condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni
 tipologia: anta battente
 materiale: legno e vetro semplice
 protezione: avvolgibili in pvc ed infissi esterni in alluminio e vetro semplice
 condizioni: sufficienti

Infissi interni
 tipologia: a battente
 materiale: legno tamburato
 condizioni: buone

Pareti esterne
 materiale: muratura di laterizio
 coibentazione: assente
 finitura: tinteggiatura con inserti in laterizio a vista
 condizioni: sufficienti

Pavimentazione interna
 materiale: gres porcellanato, graniglia di marmo, battuto di cemento
 condizioni: buone

Rivestimenti
 ubicazione: bagno e cucina
 materiale: ceramica
 condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento
 Non presente

Elettrico
 tipologia: sottotraccia
 condizioni: sufficienti
 conformità: non a norma

Gas
 tipologia: sottotraccia
 alimentazione: metano
 condizioni: sufficienti
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico
 tipologia: sottotraccia
 alimentazione: diretta da rete comunale
 condizioni: sufficienti
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico
 tipologia: autonomo
 alimentazione: metano

diffusori: radiatori in acciaio

condizioni: sufficienti

conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

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.
Abitazione piano terra e primo	superficie lorda di pavimento	100,40	1,00	100,40
Abitazione piano seminterrato	superficie lorda di pavimento	60,20	0,25	15,05
Abitazione piano sottotetto	superficie lorda di pavimento	47,00	0,35	16,45
Balcone	superficie esterna lorda	3,60	0,25	0,90
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	30,00	0,50	15,00
Corte esclusiva	superficie esterna lorda	7,00	0,15	1,05
Totale				148,85

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 Ferrara;
 Agenzie immobiliari di Ferrara.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento di civile abitazione con autorimessa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	148,85	€ 880,00	€ 130.988,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 130.988,00

VALORE PROPRIETA'	€ 130.988,00
VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE (sig.ra Galletti Elsa)	€ 19.648,20
VALORE NUDA PROPRIETA'	€ 111.339,80

Riepilogo:

Lotto	Valore nuda proprietà
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	€ 111.339,80

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero con diritto di abitazione:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi - € 16.700,97

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 8.500,00

VALORE RESIDUO € 86.138,83

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto riferito all'intero con diritto di abitazione:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 86.100,00

Allegati:

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

Data generazione:
08/01/2026

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 2**Bar sito in Ferrara, Via Borgo Punta c.n. [REDACTED]****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: bar.**

Trattasi di pubblico esercizio ad uso bar ricompreso al piano terra di modesta palazzina risalente ai primi anni '60.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

[REDACTED] – C.F. [REDACTED] – proprietà per 5/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

BAR: foglio 109, mappale 118, sub. [REDACTED] indirizzo Via Borgo Punta c.n. [REDACTED] piano T, Comune Ferrara, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq., superficie catastale totale 55 mq., rendita catastale € 1.017,68.

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] proprietà per 5/6, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/6.

Derivante da: variazione del 04/12/1991 in atti dal 16/11/1999 fusione diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 74421.1/1991).

Confini: sub. 6 e sub. 10 del mapp. 118, sub. 2 del mapp. 516, salvo altri 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:

- errata indicazione delle altezze interne;
- realizzazione di piccolo disimpegno.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 700,00.

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un pubblico esercizio ad uso bar ricompreso in modesta palazzina prevalentemente residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria (distanza 4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Il bar risulta locato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con contratto di locazione di immobile strumentale stipulato in data 01/07/2017 e con scadenza al 30/06/2023, oggetto di proroga sino al 30/06/2029, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/07/2017 al n. 6069 serie 3T cod. telematico TG517T006069000II, corrispettivo annuo € 7.200,00, pari ad € 600,00 mensili.

Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Sentenza di apertura di Liquidazione controllata.

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:

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ferrara il 05/08/2025 rep. [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 16/09/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

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:

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili;

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca €

1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 70.667,03, importo capitale € 65.260,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03/10/2025 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 27/10/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per Sentenza di apertura di Liquidazione controllata, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07/01/2025 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 21/02/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] seguito da dissequestro di cui all'Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 31/03/2025 repertorio [REDACTED], annotazione reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] del 15/04/2025.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare sulla corte comune individuata con il subalterno 2 del mappale 516, bene comune non censibile (corte comune ai subalterni 1 e 9 del mappale 118).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: n.ro 00966-049378-2017-Rev01 del 21/06/2017, valido fino al 21/06/2027 – classe energetica F, allegato al contratto di locazione.

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

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.

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED], proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Giuseppe Umberto Felletti di Ferrara in data 05/06/1961, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 16/06/1961 al reg. part. [REDACTED]
- [REDACTED], pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. [REDACTED].
- [REDACTED], proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED], proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. 25 volume 9990 ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. 4740/3151.
Con atto del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 15/02/2024, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara il 16/02/2024 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità di [REDACTED].
- Successivamente [REDACTED] è divenuta proprietaria di un'ulteriore quota di proprietà di 1/6 da potere [REDACTED], in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 14/08/2024, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 09/10/2024 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- Autorizzazione edilizia n. 12173/6650 del 10/07/1961 a nome [REDACTED] per costruzione di fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia n. 2710/1521 del 27/02/1962 a nome [REDACTED] per variante al progetto di costruzione; Autorizzazione edilizia n. 9536/4413 del 17/04/1962 per voltura dei precedenti titoli edilizi a favore di [REDACTED] e [REDACTED]; Abitabilità n. 10792/1592 del 25/05/1963;
- Permesso di costruzione PG 29245 – PT 11807 del 08/10/1984 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per modifiche interne ed esterne con parziale cambio d'uso da residenza ad attività commerciale (bar); Agibilità PG 22107 del 25/09/1997.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievi differenze alle altezze interne;
- maggiore lunghezza del balcone;
- realizzazione di piccolo disimpegno.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità rientranti nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 4.300,00 (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.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, 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 dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni in liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati.

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, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare 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, ovvero di sanatoria, 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 anche di sanabilità 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree ad alta densità art- 102-1.3; centralità urbane art. 105-1.3; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Strumento urbanistico adottato:	PUG
Zona omogenea:	TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di pubblico esercizio ad uso bar distribuito al piano terra di più ampio edificio prevalentemente residenziale risalente ai primi anni '60.

Il bene è dotato di una vetrina antistante la pubblica Via Borgo Punta ed al suo interno è composto dalla sala bar di mq. 30,00 circa, nonché da due locali retro-bar (uno dei quali dotato di balcone) ed un servizio

igienico finestrato, tra di loro disimpegnati.

Compete all'unità immobiliare in parola la comproprietà indivisa dell'area cortiliva in comune con l'autorimessa presente al piano seminterrato, di cui al lotto 1 della presente relazione peritale. Si specifica a tal riguardo che il bar utilizza in forma esclusiva una porzione di detta area comune per la modesta distesa esterna della propria attività.

Si specifica infine che nell'autorimessa di cui al lotto 1 del presente rapporto di stima, è installato il contatore dell'energia elettrica del bar e che l'impianto di riscaldamento è stato dismesso.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 5/6.

Superficie equivalente: mq. 74,85

È posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: sufficienti.

Condizioni generali: il pubblico esercizio ad uso bar si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione; lo stesso è stato oggetto di opere di ristrutturazione a metà degli anni '80, risultando di fatto presenti materiali e finiture risalenti a detta epoca.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti <i>Note: presenza di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni</i>
-------	---

Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta battente materiale: legno e vetro semplice protezione: avvolgibili in pvc ed infissi esterni in alluminio e vetro semplice condizioni: sufficienti La sola vetrina del bar è costituita da infisso in alluminio e vetro semplice con serranda metallica esterna, il tutto in sufficienti condizioni
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
-----------------	--

Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura con inserti in laterizio a vista condizioni: sufficienti
----------------	---

Pavimentazione interna materiale: graniglia di marmo e ceramica
condizioni: buone

Rivestimenti ubicazione: bagno e retro-bar
materiale: ceramica
condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento tipologia: autonomo
alimentazione: elettrico
diffusori: split
condizioni: buone
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: non a norma

Gas tipologia: sottotraccia
alimentazione: metano
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico tipologia: autonomo
alimentazione: metano
diffusori: radiatori in acciaio
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Note: l'impianto è stato dismesso

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.
Bar	superficie lorda di pavimento	73,30	1,00	73,30
Balcone	superficie esterna lorda	6,20	0,25	1,55
Totale				74,85

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 Ferrara;
Agenzie immobiliari di Ferrara.

8.3 Valutazione corpi:**Bar.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar	74,85	€ 1.100,00	€ 82.335,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 82.335,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Bar	€ 82.335,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi:	- € 12.350,25
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 12.350,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € <u>5.000,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 52.634,50

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 52.600,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 65.000,00
--	--------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di locazione.

Data generazione:
08/01/2026

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 3

**Appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in
Ferrara, Via Magnoni c.n. ■**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: civile abitazione con autorimessa.**

Trattasi di civile abitazione dotata di ingresso indipendente ricompresa in modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

Quota e tipologia del diritto:

■ – C.F. ■ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

■ – C.F. ■ – proprietà per 5/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 136, mappale 83, sub. ■ graffato al mappale 246, sub. ■ indirizzo Via Magnoni c.n. ■ piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 96 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 mq., rendita catastale € 635,24.

Intestazione: ■, nata a ■ il ■, C.F. ■, proprietà per 5/6, ■, nato a ■ il ■, C.F. ■ proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

AUTORIMESSA: foglio 136, mappale 246 sub. ■ indirizzo Via Copparo c.n. ■ piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99.

Intestazione: ■, nata a ■ il ■, C.F. ■, proprietà per 5/6, ■, nato a ■ il ■, C.F. ■ proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: toponomastica errata.

Confini:

- abitazione: corte comune del mapp. 83, mapp. 348, vano scala comune del mapp. 83, sub. 1 del mapp. 83, salvo altri più precisi;
- autorimessa: sub. 4 del mapp. 246, altra unità immobiliare del mapp. 246, corte comune mapp. 84, salvo altri e più precisi;
- ripostiglio soprastante l'autorimessa: sub. 8 del mapp. 246, altra unità immobiliare del mapp. 246, spazio aereo su due lati, 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:

1. la sagoma dei fabbricati mapp. 83 e mapp. 246 riprodotta nell'estratto di mappa è errata;
2. la corte comune mapp. 84 (circostante il corpo di fabbrica mapp. 246 delle autorimesse con soprastanti ripostigli) è erroneamente censita al catasto terreni come orto ed erroneamente intestata ad ■, nato a Ferrara il ■;
3. modifiche interne all'abitazione.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2: pratica di variazione catastale PREGEO e DOCFA, previa rettifica intestazione della corte comune, a firma e spese di tutti i proprietari;
- p.to 3: pratica variazione catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione:

- p.ti 1-2: € 1.300,00;
- p.to 3: € 700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con autorimessa ricompresi in modesta palazzina residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria (distanza 4 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento di civile abitazione, unitamente al magazzino di cui al lotto 5 del presente rapporto di stima, risulta locato al sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato in data 10/11/2025 e con scadenza al 31/10/2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26/11/2025 al n. 12373 serie 3T cod. telematico TG525T012373000VD, corrispettivo annuo € 7.560,00, pari ad € 630,00 mensili.

Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data SUCCESSIVA alla Sentenza di apertura di Liquidazione controllata.

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:**

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ferrara il 05/08/2025 rep. [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 16/09/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

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:*

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili;

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 70.667,03, importo capitale € 65.260,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03/10/2025 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 27/10/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuno.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per Sentenza di apertura di Liquidazione controllata, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07/01/2025 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 21/02/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]

██████ per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. ██████, trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. ██████ e reg. part. ██████ seguito da dissequestro di cui all'Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 31/03/2025 repertorio ██████, annotazione reg. gen. ██████ e reg. part. ██████ del 15/04/2025.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dell'area scoperta del mappale 83 e del mappale 84.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: n.ro 03348-754672-2025 del 04/11/2025, valido fino al 01/11/2035 – classe energetica G.

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

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.

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ██████ ██████, proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Carlo Guirini in data 08/10/1965, rep. ██████ trascritto a Ferrara il 12/10/1965 al reg. part. ██████

- ██████ ██████ ██████, pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. ██████ trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. ██████.

- ██████ ██████, proprietaria per la quota di 4/6, ██████ ██████, proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre ██████, nato a ██████ il ██████ ed ivi deceduto il ██████, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. ██████ volume ██████ ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. ██████.

Con atto del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 15/02/2024, rep. ██████, trascritto a Ferrara il 16/02/2024 al reg. gen. ██████ e reg. part. ██████ ██████ hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità di ██████.

- successivamente ██████ è divenuta proprietaria di un'ulteriore quota di proprietà di 1/6 da potere ██████, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 14/08/2024, rep. ██████, trascritto a Ferrara il 09/10/2024 al reg. gen. ██████ e reg. part. ██████

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'originario edificio di civile abitazione risale alla prima metà del '900, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento

in successivi archi temporali.

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

- Licenza edilizia n. 34795/14318 del 06/10/1949 a nome [REDACTED] per costruzione di ripostiglio.

Note: manca abitabilità – corpo di fabbrica non più presente in loco.

- Licenza edilizia n. 21665/9673 del 22/06/1950 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Abitabilità n. 36740/18431 del 20/01/1956.

- Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955 a nome [REDACTED] per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato servizi.

Note: manca abitabilità.

- Autorizzazione edilizia n. 30362/15479 del 12/10/1965 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia in variante n. 36628/17897 del 24/11/1965 per modifica prospettica; Abitabilità dell'ampliamento n. 19832/2878 del 05/07/1966.

Note: la pratica edilizia prevede altresì la modifica/ristrutturazione del fabbricato esistente.

- DIA D.L. 30 del 24/01/1996 per esecuzione di opere interne PG 5640 del 14/02/1996 a nome [REDACTED] per modifiche alla civile abitazione del piano terra.

Note: pratica priva di fine lavori.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. l'autorimessa con soprastante ripostiglio sono ricompresi nel corpo servizi di cui alla Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955. Quest'ultima prevedeva il ricavo di tre locali legnaia, mentre in loco risultano 4 locali autorimessa ed altrettanti rispostigli soprastanti. Il corpo servizi effettivamente realizzato, intestato a più proprietà ed insistente su corte comune, ha quindi, nel suo insieme, una sagoma maggiore rispetto a quanto autorizzato, oltre a presentare modifiche, quali la costruzione del solaio interpiano e la variazione di talune forometrie esterne,
2. la DIA PG 5640 del 14/02/1996 è priva di fine lavori.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

p.to 1: pratica edilizia in sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale, etc.);

p.to 2: comunicazione di fine lavori alla DIA PG 5640 del 14/02/1996 (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio DI.CO./DI.RI. impianto elettrico, aggiornamento catastale).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione:

p.to 1: € 5.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti);

p.to 2: € 1.000,00 (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.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, 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 dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni oggetto di liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati. Si rileva di fatto una superfetazione ex centrale

termica e attiguo ripostiglio entrambe di natura "condominiale", non autorizzati da alcun titolo edilizio e la cui regolarizzazione, ovvero messa in pristino, resterà in capo a tutti gli aventi diritto con costi ed oneri a loro carico, nessuno escluso.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

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, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare 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, ovvero di sanatoria, 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 anche di sanabilità 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona; aree a media densità; insediamenti prevalentemente residenziali; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento; zona tampone Sito Unesco
Strumento urbanistico adottato:	PUG
Zona omogenea:	TUM - tessuti urbani consolidati a media densità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso indipendente facente parte di modesto edificio residenziale risalente ad inizio anni '60 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

L'accesso dell'abitazione è antistante alla Via Magnoni ed avviene transitando su parte della corte comune all'intero complesso immobiliare, di fatto parzialmente recintata ed utilizzata in forma esclusiva

dall'abitazione *de quo* e da quelle presenti al piano primo.

L'interno si compone di un ingresso/corridoio sul quale si affacciano la cucina abitabile, il soggiorno ed un piccolo disimpegno, tramite il quale si accede ad una camera da letto doppia (utilizzata a studio), una camera da letto matrimoniale, un servizio igienico finestrato ed un ulteriore corridoio che conduce all'area cortiliva comune posta sul retro di detto edificio. Qui, ad una distanza di circa 8,00 m., si trova il corpo di fabbrica accessorio dove sono ubicati, circa in posizione baricentrica, l'autorimessa di forma rettangolare atta al parcheggio di un'automobile e, in proiezione verticale sopra alla stessa, un locale ad uso ripostiglio, con la specifica che risulta accessibile solamente dall'esterno e con l'ausilio di una scala a pioli.

Infine, si evidenzia che l'abitazione in parola fruisce in forma esclusiva di una porzione di corte comune, oltre che di un piccolo locale ex centrale termica ora lavanderia anch'esso condominiale e verosimilmente realizzato abusivamente.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 5/6.

Superficie equivalente: mq. 102,24.

È posto al piano: terra l'autorimessa e la civile abitazione; primo il ripostiglio.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Le ultime opere di ristrutturazione risalgono al 1996, di fatto risultano presenti materiali e finiture di detta epoca. Si denotano comunque ammaloramenti alle strutture verticali in muratura cagionate dall'umidità di risalita.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura corpo servizi	tipologia: a falda unica materiale: legno e tavole di laterizio condizioni: sufficienti
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai corpo servizi	tipologia: solaio tipo Varese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: buone nell'abitazione e sufficienti nel corpo servizi <i>Note: ammaloramenti alle strutture verticali in muratura cagionate dall'umidità di risalita</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: anta battente materiale: legno e vetrocamera, legno e vetro semplice protezione: avvolgibili in pvc, zanzariere ed inferriate condizioni: sufficienti
----------------------------	---

Infissi esterni corpo servizi	tipologia: anta battente materiale: metallo condizioni: mediocri
Infissi interni abitazione	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne abitazione	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pareti esterne corpo servizi	materiale: muratura di laterizio a vista coibentazione: assente finitura: nessuna condizioni: mediocri
Pavimentazione interna corpo servizi	materiale: cotto e ceramica condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<u>Impianti:</u>	
Condizionamento	Non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: il contratto di locazione richiama una DI.CO. L. 46/90 del 03/09/1996
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico (condominiale)	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in acciaio condizioni: sufficienti conformità: il contratto di locazione richiama una DI.CO. L. 46/90 del 15/05/1996

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.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	93,00	1,00	93,00
Ripostiglio (sopra autorimessa)	superficie lorda di pavimento	13,20	0,20	2,64
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,20	0,50	6,60
Totale				102,24

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 Ferrara;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione con autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	102,24	€ 1.100,00	€ 112.464,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.464,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	€ 112.464,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 16.869,60
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 16.869,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<u>- € 8.000,00</u>

VALORE RESIDUO € 70.724,80

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 70.700,00

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda € 87.600,00

Allegati:

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

Data generazione:
08/01/2026

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI



LOTTO 4**Appartamento di civile abitazione con autorimessa sito in
Ferrara, Via Magnoni c.n. ■****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: civile abitazione con autorimessa.**

Trattasi di civile abitazione ricompresa al piano primo di modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

Quota e tipologia del diritto:

■ – C.F. ■ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

■ – C.F. ■ – proprietà per 5/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 136, mappale 83, sub. ■ graffato al mappale 246, sub. ■ indirizzo Via Magnoni c.n. ■ piano T-1, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 100 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq., rendita catastale € 582,31.

Intestazione: ■, nata a ■ il ■, C.F. ■ proprietà per 5/6, ■, nato a ■ il ■, C.F. ■ proprietà per 1/6.

Derivante da: variazione del 20/09/2005 Pratica n. FE0081062 in atti dal 20/09/2005 variaz. identificativi (n. 10555.1/2005).

AUTORIMESSA: foglio 136, mappale 246, sub. ■ indirizzo Via Copparo c.n. ■ piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99.

Intestazione: ■, nata a ■ il ■, C.F. ■, proprietà per 5/6, ■, nato a ■ il ■, C.F. ■ proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: toponomastica errata.

Confini:

- abitazione: vano scala comune del mapp. 83, sub. 4 del mapp. 83, spazio aereo per tre lati, salvo altri più precisi;
- autorimessa: sub. 2 del mapp. 246, corte comune mapp. 84, salvo altri e più precisi;
- ripostiglio soprastante l'autorimessa: sub. 6 del mapp. 246, spazio aereo per tre lati, 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:

1. la sagoma dei fabbricati mapp. 83 e mapp. 246 riprodotta nell'estratto di mappa è errata;
2. la corte comune mapp. 84 (circostante il corpo di fabbrica mapp. 246 delle autorimesse con soprastanti ripostigli) è erroneamente censita al catasto terreni come orto ed erroneamente intestata ad ■, nato a ■ il ■;
3. realizzazione di opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'abitazione.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2: pratica di variazione catastale PREGEO e DOCFA, previa rettifica intestazione della corte comune, a firma e spese di tutti i proprietari;
- p.to 3: si rimanda al capitolo "7.1 Conformità edilizia", in quanto l'aggiornamento catastale dovrà

essere coerente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.ti 1-2: € 1.300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione con autorimessa ricompresi in modesta palazzina residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria (distanza 4 km.).

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento di civile abitazione, senza autorimessa, risulta locato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato in data 06/08/2019 e con scadenza al 31/07/2023, poi oggetto di proroga sino al 31/07/2027, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 06/08/2019 al n. 6422 serie 3T cod. telematico TG519T006422000ZH, corrispettivo annuo € 3.000,00, pari ad € 250,00 mensili.

Per valutare la congruità del canone di affitto della civile abitazione, si è fatto riferimento alle quotazioni rilevate dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, anno 2025 semestre 1, riferite al Comune di Ferrara, zona "C2", destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, che indicano valori di locazione espressi in €/mq. x mese, da un minimo di 4,8 ad un massimo di 7,1.

Tali quotazioni si sono raffrontate, tramite ricerche di mercato, con quelle di immobili locati paragonabili ed analoghi a quello in oggetto, e le risultanze sono state che i valori sopra rappresentati sono congrui ed adeguati alla valutazione di stima di cui al presente punto.

Assunta una superficie equivalente della civile abitazione pari a mq. 103,89 (come da consistenza calcolata nel rapporto di valutazione) e, prudenzialmente, il valore minimo di locazione ricavato dalla banca dati OMI pari ad € 4,8 €/mq. x mese, ne deriva la seguente determinazione di canone mensile di affitto:

mq. 103,89 x 4,8 €/mq. mese = €/mese 498,67, pari a €/anno 5.984,06.

Poiché la civile abitazione è stata concessa in locazione per un corrispettivo €/anno 3.000,00 e quindi per €/mese 250,00, il canone pattuito risulta inferiore al valore minimo calcolabile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., pari ad €/mese 332,45.

Il canone di locazione è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente alla Sentenza di apertura di Liquidazione controllata.

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:**

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, derivante da Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ferrara il 05/08/2025 rep. [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 16/09/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

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:**

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 70.667,03, importo capitale € 65.260,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03/10/2025 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 27/10/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/6, per Sentenza di apertura di Liquidazione

controllata, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07/01/2025 rep.

██████████, trascritta a Ferrara in data 21/02/2025 al reg. gen. ██████████ e reg. part.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misura Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] seguito da dissequestro di cui all'Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara – Sezione GIP del 31/03/2025 repertorio [REDACTED], annotazione reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] del 15/04/2025.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dell'area scoperta del mappale 83 e del mappale 84.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: n.ro 08285-048216-2019 del 05/07/2019, valido fino al 05/07/2029 – classe energetica F, allegato al contratto di locazione.

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

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.

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] [REDACTED], proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Carlo Guirini in data 08/10/1965, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 12/10/1965 al reg. part. [REDACTED]

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. [REDACTED].

- [REDACTED], proprietaria per la quota di 4/6, [REDACTED], proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED], la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. [REDACTED] volume [REDACTED] ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. [REDACTED].

Con atto del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 15/02/2024, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara il 16/02/2024 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED] hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità di [REDACTED].

- Successivamente [REDACTED] è divenuta proprietaria di un'ulteriore quota di proprietà di 1/6 da potere [REDACTED], in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 14/08/2024, rep. [REDACTED], trascritto a Ferrara il 09/10/2024 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'originario edificio di civile abitazione risale alla prima metà del '900, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in successivi archi temporali.

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

- Licenza edilizia n. 34795/14318 del 06/10/1949 a nome [REDACTED] per costruzione di ripostiglio.

Note: manca abitabilità – corpo di fabbrica non più presente in loco.

- Licenza edilizia n. 21665/9673 del 22/06/1950 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Abitabilità n. 36740/18431 del 20/01/1956.

- Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955 a nome [REDACTED] per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato servizi.

Note: manca abitabilità.

- Autorizzazione edilizia n. 30362/15479 del 12/10/1965 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia in variante n. 36628/17897 del 24/11/1965 per modifica prospettica; Abitabilità dell'ampliamento n. 19832/2878 del 05/07/1966.

Note: la pratica edilizia prevede altresì la modifica/ristrutturazione del fabbricato esistente.

- Concessione edilizia PG 16384 - PT 6680 5640 del 12/10/1993 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di ristrutturazione ed ampliamento; Concessione edilizia per ultimazione lavori PG 19738 – PT 10355 del 03/03/1998.

Note: mancano variante ed agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. l'autorimessa con soprastante ripostiglio sono ricompresi nel corpo servizi di cui alla Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955. Quest'ultima prevedeva il ricavo di tre locali legnaia, mentre in loco risultano 4 locali autorimessa ed altrettanti rispostigli soprastanti. Il corpo servizi effettivamente realizzato, intestato a più proprietà ed insistente su corte comune, ha quindi, nel suo insieme, una sagoma maggiore rispetto a quanto autorizzato, oltre a presentare modifiche, quali la costruzione del solaio interpiano e la variazione di talune forometrie esterne;

2. la Concessione edilizia PG 16384 - PT 6680 5640 del 12/10/1993 prevedeva l'ampliamento del terrazzo e di dotarlo di scala a chiocciola per il suo collegamento esterno con la sottostante corte comune, come di fatto riscontrabile in loco; il titolo edilizio legittimava anche modifiche interne all'appartamento, tali da consentire il posizionamento di un'ulteriore scala a chiocciola "comune" in corrispondenza del pianerottolo condominiale, al fine da consentire un accesso agevole al sottotetto (non abitabile) da parte di tutti i proprietari. La scala a chiocciola è sì stata realizzata, ma all'interno dell'abitazione in parola per il suo collegamento "esclusivo" con il sottotetto, completamente ristrutturato per il ricavo di uno studio, una camera da letto ed un servizio igienico, tra di loro collegati da un corridoio. Il sottotetto, tuttavia, non è abitabile e non può essere utilizzato in forma esclusiva in proiezione degli spazi comuni e di terzi.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

- p.to 1: pratica edilizia in sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione sismica,

aggiornamento catastale, etc.);

- p.to 2: SCIA di variante “ora per allora” alla Concessione edilizia PG 16384 - PT 6680 5640 del 12/10/1993, in merito alle modifiche eseguite in corso d’opera, seguita da Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità completa della pertinente documentazione prevista dalla normativa (esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale), con esplicita esclusione della scala a chiocciola interna all’abitazione e dei locali ricavati nel sottotetto che dovranno essere oggetto di messa in pristino (rimozione).

Spesa totale presunta per la regolarizzazione:

- p.to 1: € 5.000,00 (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti);

- p.to 2: € 6.000,00 (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.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, 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 dell’acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni oggetto di liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati. Si rileva di fatto una superfetazione ex centrale termica e attiguo ripostiglio entrambe di natura “condominiale”, non autorizzati da alcun titolo edilizio e la cui regolarizzazione, ovvero messa in pristino, resterà in capo a tutti gli aventi diritto con costi ed oneri a loro carico, nessuno escluso.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all’autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

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, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell’Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare 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, ovvero di sanatoria, 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 anche di sanabilità 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-

	1.2; aree a media densità art- 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Strumento urbanistico adottato:	PUG
Zona omogenea:	TUM - tessuti urbani consolidati a media densità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione ricompreso al piano primo di modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione in epoche successive.

L'accesso condominiale è antistante alla Via Magnoni ed avviene transitando su parte della corte comune all'intero complesso immobiliare, di fatto parzialmente recintata ed utilizzata in forma esclusiva dall'abitazione *de quo* e dalle altre due presenti nell'edificio.

L'interno si compone di un ingresso sul quale si affacciano la cucina abitabile, la sala da pranzo/soggiorno, una camera da letto matrimoniale, un servizio igienico finestrato ed uno studio, tramite il quale si accede alla terrazza avente affaccio sulla corte comune, nonché ad essa collegata tramite scala a chioccola esterna. Nello studio è presente un'ulteriore scala a chioccola interna di collegamento con il piano sottotetto, dove sono stati abusivamente ricavati uno studio, una camerale da letto ed un servizio igienico, tra di loro collegati da un corridoio, il tutto comunque non sanabile.

A tergo dell'edificio, ad una distanza di circa 8,00 m., si trova il corpo di fabbrica accessorio dove sono ubicati, verso est, l'autorimessa di forma rettangolare atta al parcheggio di un'automobile e, in proiezione verticale sopra alla stessa, un locale ad uso ripostiglio, con la specifica che risulta accessibile solamente dall'esterno e con l'ausilio di una scala a pioli.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 5/6.

Superficie equivalente: mq. 110,39.

È posto al piano: terra l'autorimessa, primo il ripostiglio e la civile abitazione.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: buono.

Condizioni generali: la civile abitazione si presenta in un buono stato di manutenzione e conservazione. Le ultime opere di ristrutturazione risalgono a metà anni '90, di fatto risultano presenti materiali e finiture risalenti a detta epoca.

2. Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali:

Copertura corpo servizi	tipologia: a falda unica materiale: legno e tavelle di laterizio condizioni: sufficienti
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai corpo servizi	tipologia: solaio tipo Varese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: buone nell'abitazione e sufficienti nel corpo servizi

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: anta battente materiale: legno e vetrocamera protezione: persiane e zanzariere condizioni: sufficienti
Infissi esterni corpo servizi	tipologia: anta battente materiale: metallo condizioni: mediocri
Infissi interni abitazione	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne abitazione	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti
Pareti esterne corpo servizi	materiale: muratura di laterizio a vista coibentazione: assente finitura: nessuna condizioni: mediocri
Pavimentazione interna corpo servizi	materiale: cotto e ceramica condizioni: buone
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split
-----------------	---

condizioni: buone
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico
tipologia: sottotraccia
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Gas
tipologia: sottotraccia
alimentazione: metano
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico
(condominiale)
tipologia: sottotraccia
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico
tipologia: autonomo
alimentazione: metano
diffusori: radiatori in acciaio
condizioni: sufficienti
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

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.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	95,50	1,00	95,50
Terrazza	superficie esterna lorda	16,70	0,35	5,85
Ripostiglio (sopra autorimessa)	superficie lorda di pavimento	12,70	0,20	2,54
Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,00	0,50	6,50
Totale				110,39

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 Ferrara;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione con autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	110,39	€ 1.100,00	€ 121.429,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.429,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Appartamento di civile abitazione con autorimessa	€ 121.429,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 18.214,35
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 18.214,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € 12.300,00
VALORE RESIDUO	€ 72.700,00

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 72.700,00
---	-------------

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 90.900,00
---	-------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di locazione.

Data generazione:
08/01/2026



L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI

LOTTO 5

**Magazzino artigianale con autorimessa sito in
Ferrara, Via Magnoni c.n. ■■■**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: magazzino con autorimessa.**

Trattasi di magazzino ad uso artigianale ricompreso al piano terra in modesta palazzina risalente alla prima metà del '900 ed oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in epoche successive.

Quota e tipologia del diritto:

■■■ – C.F. ■■■ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

■■■ – C.F. ■■■ – proprietà per 5/6.

Identificato al Catasto Fabbricati:

MAGAZZINO: foglio 136, mappale 83, sub. ■■ graffato al mappale 246, sub. ■■ indirizzo Via Magnoni c.n. ■■ piano T-1, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 4, consistenza 104 mq., superficie catastale totale 116 mq., rendita catastale € 644,54.

Intestazione: ■■■, nata a ■■ il ■■, C.F. ■■■, proprietà per 5/6, ■■■, nato a ■■ il ■■, C.F. ■■■ proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: numero civico errato.

AUTORIMESSA: foglio 136, mappale 246 sub. ■■ indirizzo Via Copparo c.n. ■■ piano T, Comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita catastale € 49,99.

Intestazione: ■■■, nata a ■■ il ■■, C.F. ■■■ proprietà per 5/6, ■■■, nato a ■■ il ■■, C.F. ■■■ proprietà per 1/6.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Note: toponomastica errata.

Confini:

- magazzino: corte comune del mapp. 83, vano scala comune del mapp. 83, sub. 2 del mapp. 83, salvo altri più precisi;
- autorimessa: sub. 3 del mapp. 246, corte comune mapp. 84, salvo altri e più precisi;
- ripostiglio soprastante l'autorimessa: sub. 7 del mapp. 246, spazio aereo su tre lati, 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:

1. la sagoma dei fabbricati mapp. 83 e mapp. 246 riprodotta nell'estratto di mappa è errata;
2. la corte comune mapp. 84 (circostante il corpo di fabbrica mapp. 246 delle autorimesse con soprastanti ripostigli) è erroneamente censita al catasto terreni come orto ed erroneamente intestata ad ■■■, nato a ■■ il ■■;
3. errato classamento del magazzino, in quanto risulta censito in categoria C/6, oltre a realizzazione di partizione interna a struttura leggera.

Difformità regolarizzabili mediante:

- p.ti 1-2: pratica di variazione catastale PREGEO e DOCFA, previa rettifica intestazione della corte comune, a firma e spese di tutti i proprietari;
- p.to 3: si rimanda al capitolo "7.1 Conformità edilizia", in quanto l'aggiornamento catastale dovrà

essere coerente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione p.ti 1-2: € 1.300,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un magazzino con autorimessa ricompresi in modesta palazzina residenziale ubicata nel quartiere di Ferrara denominato "Borgo Punta", ben dotato di servizi e di infrastrutture e distante circa 2 km. dal centro storico della città.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria (distanza 4 km.).

3. STATO DI POSSESSO:

Il magazzino, unitamente all'appartamento di civile abitazione di cui al lotto 3 del presente rapporto di stima, risulta locato al [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con contratto di locazione agevolata di immobile ad uso abitativo stipulato in data 10/11/2025 e con scadenza al 31/10/2028, registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26/11/2025 al n. 12373 serie 3T cod. telematico TG525T012373000VD, corrispettivo annuo € 7.560,00, pari ad € 630,00 mensili.

Il canone di locazione non è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il contratto è stato stipulato in data SUCCESSIVA alla Sentenza di apertura di Liquidazione controllata.

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:

DOMANDA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, e [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, Ordinanza introduttiva del giudizio di divisione ex art. 600 cpc, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ferrara il 05/08/2025 rep. [REDACTED] trascritta a Ferrara in data 16/09/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

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:

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, da Sentenza di condanna, importo ipoteca € 700.000,00, importo capitale € 540.000,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 30/11/2017 rep. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 22/12/2017 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili;

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 120.000,00, importo capitale € 65.824,26, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 13/09/2019 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 23/09/2019 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 4/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 1.000.000,00, importo capitale € 912.622,32, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/02/2022 rep. n. [REDACTED] iscritta a Ferrara in data 10/03/2022 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 5/6, per decreto ingiuntivo, importo ipoteca € 70.667,03, importo capitale € 65.260,00, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 03/10/2025 rep. n. [REDACTED], iscritta a Ferrara in data 27/10/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/6, per Sentenza di apertura di Liquidazione controllata, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 07/01/2025 rep. [REDACTED], trascritta a Ferrara in data 21/02/2025 al reg. gen. [REDACTED] e reg. part. [REDACTED]

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

SEQUESTRO PREVENTIVO, a favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED]

██████ per la quota di proprietà di 1/6, Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 09/09/2019 rep. ██████, trascritto a Ferrara in data 20/09/2019 al reg. gen. ██████ e reg. part. ██████ seguito da dissequestro di cui all'Atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara - Sezione GIP del 31/03/2025 repertorio ██████, annotazione reg. gen. ██████ e reg. part. ██████ del 15/04/2025.

Note: la formalità grava anche su altri immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: comproprietà delle parti comuni dei fabbricati di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del codice civile ed in particolare dell'area scoperta del mappale 83 e del mappale 84.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in atti.

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

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.

I beni verranno comunque alienati e rispettivamente acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere, e come posseduto e pervenuto agli attuali proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ██████ ██████, proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di acquisto a firma del Notaio Carlo Guirini in data 08/10/1965, rep. ██████ trascritto a Ferrara il 12/10/1965 al reg. part. ██████

- ██████ ██████ ██████, pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di divisione a firma del Notaio Antonio Baraldi di Ferrara in data 22/03/1980, rep. ██████ trascritto a Ferrara il 21/04/1980 ai nn. ██████.

- ██████ ██████ proprietaria per la quota di 4/6, ██████ ██████, proprietari per la quota di 1/6 ciascuno, per successione legittima in morte del rispettivo marito e padre ██████, nato a ██████ il ██████ ed ivi deceduto il ██████, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 07/01/2013 al n. ██████ volume ██████ ed ivi trascritta il 27/03/2013 ai nn. ██████.

Con atto del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 15/02/2024, rep. ██████, trascritto a Ferrara il 16/02/2024 al reg. gen. ██████ e reg. part. ██████ ██████ hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità di ██████.

- successivamente ██████ è divenuta proprietaria di un'ulteriore quota di proprietà di 1/6 da potere ██████, in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 20/09/2024, rep. ██████, trascritto a Ferrara il 09/10/2024 al reg. gen. ██████ e reg. part. ██████

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'originario edificio di civile abitazione risale alla prima metà del '900, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire la licenza edilizia, ed è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento

in successivi archi temporali.

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

- Licenza edilizia n. 34795/14318 del 06/10/1949 a nome [REDACTED] per costruzione di ripostiglio.

Note: manca abitabilità – corpo di fabbrica non più presente in loco.

- Licenza edilizia n. 21665/9673 del 22/06/1950 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Abitabilità n. 36740/18431 del 20/01/1956.

- Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955 a nome [REDACTED] per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato servizi.

Note: manca abitabilità.

- Autorizzazione edilizia n. 30362/15479 del 12/10/1965 a nome [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione; Autorizzazione edilizia in variante n. 36628/17897 del 24/11/1965 per modifica prospettiva; Abitabilità dell'ampliamento n. 19832/2878 del 05/07/1966.

Note: la pratica edilizia prevede altresì la modifica/ristrutturazione del fabbricato esistente.

- Concessione edilizia PG 11376 – PT 6354 del 05/02/1982 a nome [REDACTED] e [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso di garage in laboratorio artigianale.

Note: manca abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto della documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- 1: l'autorimessa con soprastante ripostiglio sono ricompresi nel corpo servizi di cui alla Licenza edilizia n. 38027/19406 del 30/11/1955. Quest'ultima prevedeva il ricavo di tre locali legnaia, mentre in loco risultano 4 locali autorimessa ed altrettanti rispostigli soprastanti. Il corpo servizi effettivamente realizzato, intestato a più proprietà ed insistente su corte comune, ha quindi, nel suo insieme, una sagoma superiore rispetto a quanto autorizzato, oltre a presentare modifiche, quali la costruzione del solaio interpiano e la variazione di talune forometrie esterne;
- 2: realizzazione di partizione interna non strutturale nel magazzino, inoltre la Concessione edilizia PG 11376 – PT 6354 del 05/02/1982 risulta priva dell'abitabilità.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

- p.to 1: pratica edilizia in sanatoria, seguita da Segnalazione Certificata di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione sismica, aggiornamento catastale, etc.);
- p.to 2: rimozione della partizione interna e richiesta del Certificato di conformità edilizia ed agibilità (comprensiva degli allegati previsti dalla normativa, esempio documentazione catastale, sismica, D.I.R.I. impianto elettrico, etc.)

Spesa totale presunta per la regolarizzazione:

- **p.to 1: € 5.000,00** (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti);
- **p.to 2: € 3.700,00** (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.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e di una più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene in liquidazione, 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 dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Quanto sopra riguarda ed è circoscritto esclusivamente ai beni oggetto di liquidazione e non concerne eventuali altre porzioni o parti comuni ad essi correlati. Si rileva di fatto una superfetazione ex centrale termica e attiguo ripostiglio entrambe di natura "condominiale", non autorizzati da alcun titolo edilizio e la cui regolarizzazione, ovvero messa in pristino, resterà in capo a tutti gli aventi diritto con costi ed oneri a loro carico, nessuno escluso.

Si specifica che non è stato possibile accedere per gli accertamenti di rito internamente all'autorimessa e al soprastante ripostiglio, in quanto occupati da materiali ingombranti. Pertanto, le verifiche sono state eseguite solo esternamente.

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, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare 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, ovvero di sanatoria, 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 anche di sanabilità 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.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2; aree a media densità art. 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; vincoli idraulici - aree a rischio di allagamento art.118.4; zona tampone Sito Unesco art. 107-2.2
Strumento urbanistico adottato:	PUG
Zona omogenea:	TUM - tessuti urbani consolidati a media densità
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di magazzino ad uso artigianale ricompreso al piano terra di modesto edificio residenziale risalente ad inizio anni '60 ed oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento in epoche successive.

L'accesso del bene è antistante alla Via Magnoni ed avviene transitando su parte della corte comune all'intero complesso immobiliare, che, in detta porzione, risulta priva di recinzioni.

L'interno si compone di due locali utilizzati a deposito, aventi dimensioni complessive di ml. 17,35 x 5,35 ed altezza libera di mt. 3,55. Sono inoltre presenti finestre lungo le facciate est e sud, oltre ad una porta verso l'angolo sud-ovest di collegamento con la corte comune. Qui, ad una distanza di circa 8,00 m., si trova il corpo di fabbrica accessorio dove sono ubicati, verso ovest, l'autorimessa di forma rettangolare atta al parcheggio di un'automobile e, in proiezione verticale sopra alla stessa, un locale ad uso ripostiglio, con la specifica che risulta accessibile solamente dall'esterno e con l'ausilio di una scala a pioli.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ – C.F. ██████████ – proprietà per 1/6.

Comproprietari:

██████████ ELSA – C.F. ██████████ – proprietà per 5/6.

Superficie equivalente: mq. 115,74.

E' posto al piano: terra l'autorimessa ed il magazzino; primo il ripostiglio.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: il magazzino si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione. Non risultano eseguite successivamente agli anni '60 opere di riattamento, risultano di fatto presenti materiali e finiture risalenti a detta epoca. Si denotano inoltre ammaloramenti alle strutture verticali in muratura, cagionate dall'umidità di risalita e da infiltrazioni provenienti dal soprastante terrazzo.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura corpo servizi	tipologia: a falda unica materiale: legno e tavelle di laterizio condizioni: sufficienti
Copertura magazzino (parziale)	tipologia: tetto piano con terrazzo materiale: laterocemento condizioni: sufficienti <i>Note: infiltrazioni provenienti dal terrazzo</i>
Solai magazzino	tipologia: laterocemento condizioni: buone
Solai corpo servizi	tipologia: solaio tipo Varese condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti nel magazzino e nel corpo servizi <i>Note: ammaloramenti cagionati dall'umidità di risalita ed infiltrazioni</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni magazzino	tipologia: anta battente materiale: metallo, legno e vetro semplice, metallo e vetro semplice protezione: inferriate condizioni: mediocri
Infissi esterni corpo servizi	tipologia: anta battente materiale: metallo condizioni: mediocri
Pareti esterne magazzino	materiale: muratura di laterizio coibentazione: assente finitura: tinteggiatura condizioni: sufficienti <i>Note: ammaloramenti cagionati dall'umidità di risalita e da infiltrazioni</i>
Pareti esterne corpo servizi	materiale: muratura di laterizio a vista coibentazione: assente finitura: nessuna condizioni: mediocri
Pavimentazione interna magazzino	materiale: battuto di cemento e gres porcellanato condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	Non presente
Elettrico	tipologia: parte sottotraccia, parte a vista condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Gas	Non presente
Idrico	Non presente
Termico	Non presente

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.
Magazzino	superficie lorda di pavimento	106,50	1,00	106,50
Ripostiglio (sopra autorimessa)	superficie lorda di pavimento	13,20	0,20	2,64

Autorimessa	superficie lorda di pavimento	13,20	0,50	6,60
Totale				115,74

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 Ferrara;
Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Magazzino con autorimessa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino con autorimessa	115,74	€ 700,00	€ 81.018,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.018,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Magazzino con autorimessa	€ 81.018,00

8.4.1 Adeguamenti e correzioni della stima riferiti all'intero:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 12.152,70
Riduzione del valore del 15% per presenza contratto di locazione:	- € 12.152,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	<u>- € 10.000,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 46.712,60

8.5.1 Prezzo base d'asta del lotto occupato riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 46.700,00
--	--------------------

Prezzo base d'asta del lotto libero riferito all'intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda

€ 58.850,00

Allegati:

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

Data generazione:
08/01/2026

L'Esperto alla stima
GEOM. MARCO MAGGI

