

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

**SCC NPLs 2022 S.r.l. per il tramite della mandataria DOVALUE SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. 121/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11 febbraio 2026 ore 09.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Marta Cristoni**

Custode Giudiziario:

**Dott.ssa Irene Gnani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati  
**C.f.:** CRVMHL65E03A944M  
**Studio in:** Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 761412  
**Fax:** 0532 711612  
**Email:** m.cervellati@studiocervellati.com

---

Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta al piano terra, primo e secondo/sottotetto, con annesso garage e corte esclusiva circostante, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Werther Curti [REDACTED]

## Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta al piano terra, primo e secondo/sottotetto, con annesso garage e corte esclusiva circostante, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Werther Curti n. [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

Diritto di proprietà per 1/1:

[REDACTED]

Identificato al Catasto del Comune di Ferrara (D548) (FE):

Intestazione:

Diritto di proprietà per 1/1:

[REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara (D548) (FE):

**Foglio 232 Particella 258 Subalterno 11**

Classamento:

Rendita: € 1102,64

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,0 vani

Indirizzo: Via Werther Curti n. [REDACTED]

**Foglio 232 Particella 258 Subalterno 12**

Classamento:

Rendita: € 85,11

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq

Indirizzo: Via Werther Curti N. [REDACTED]

**Foglio 232 Particella 258 Subalterno 13**

BCNC ai sub di cui sopra

Indirizzo: Via Werther Curti N. [REDACTED]

Da precisare che la corte comune di cui al subalterno 13 non risulta visibile nella banca dati agli atti del catasto ma è riportato nel quadro dimostrativo agli atti del catasto, ed è indicato quale subalterno 13, corte esclusiva.

Confini in corpo unico: Ragioni Via Werther Curti, Ragioni [REDACTED], Verde Pubblico, ovvero.

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nei titoli di provenienza ed agli atti catastali.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato rilevato rispetto ad ogni documentazione catastale reperita si è riscontrato che vi sono difformità nella rappresentazione planimetrica degli ambienti.

Le difformità sono state riscontrate al piano secondo/sottotetto in quanto nella planimetria è rappresentato come un unico vano tecnico mentre si è rilevato che è stata realizzata una divisione in più vani, sfruttando anche la zona non rappresentata in planimetria.

In particolare, nel vano unico si sono ricavati una camera ed un guardaroba, mentre nella zona non rappresentata in planimetria è stato ricavato un bagno, con lucernaio e la zona restante è adibita a ripostiglio.

Si è riscontrata anche la realizzazione di un ripostiglio in corte all'abitazione, realizzata con un prefabbricato in legno, di piccole dimensioni, che andrà rimossa, fatte salva diversa interpretazione degli enti preposti, comunque con ogni onere ed incombente derivante, a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Infine si evidenzia che il subalterno 13, riferito alla corte comune ai due immobili, non risulta visibile nella banca dati catastale, con ogni onere per il corretto censimento presso gli atti catastali a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità catastale.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario (e/o regolarizzazione dove possibile), e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, e per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario ai ripristini e/o alla eventuale regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo e totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva dell'incidenza di ogni onere incombente che resterà a carico dell'aggiudicatario.

Si dovrà comunque procedere con presentazione di nuove planimetrie catastali e documentazione correlata aggiornata con ogni onere ed incombente a carico dell'eventuale aggiudicatario (oneri per l'aggiornamento catastale si stimano in circa €. 4.000,00 oltre iva ed acc.).

(Si precisa che gli oneri sono puramente indicativi e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessario alla regolarizzazione catastale sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario).

Dell'incidenza di tale onere ne verrà tenuto conto nella stima e ogni onere, nessuno escluso, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno.

Pertanto ogni eventuale esatta identificazione e rettifica della mappa catastale, sarà da intendersi con ogni onere ed incombente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica. La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo fabbricato come rilevato in sito, con i limiti imposti dalla natura dell'esecuzione forzata in epigrafe, precisando che la stima verrà effettuata esclusivamente a corpo, è che la rappresentazione planimetrica è indicativa al fine di determinare con la giusta approssimazione la forma e la sagoma degli immobili, con ogni onere di incombente per ogni difformità, nessuna esclusa, che sarà da intendersi a completo carico dell'eventuale aggiudicatario.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** zona residenziale periferica.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** zona residenziale periferica.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo i fabbricati sono nella disponibilità del debitore esecutato, ed abitato dallo stesso ed al proprio nucleo familiare.

Non sono stati reperiti altri contratti di affitto. Considerato che non vi è la certezza che quanto reperito e/o rilevato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

## **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:**

==

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

==.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Il lotto su cui è edificata l'abitazione oggetto di pignoramento è ricompreso nel piano particolareggiato di edilizia residenziale convenzionata con atto autenticato Notaio

[REDACTED], restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni obbligo derivante dalla correlata convenzione edilizia.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultravventennale.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

**Ipoteca Volontaria** – iscritta a Ferrara al **registro generale n. 3911 registro particolare n. 671 il 27/02/2009**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale € 260.000,00 totale € 520.000,00, derivante da Atto Notarile del 20/02/2009 rep. 40235/22335, [REDACTED]

A favore di **[REDACTED] - Banca di Credito Cooperativo del Polesine - Rovigo Società Cooperativa** con sede in Rovigo (RO), p.i. 01238350291 e contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

*4.2.2 Pignoramenti:*

**Pignoramento** - trascritto a Ferrara al **registro generale n. 14699 registro particolare n. 11078 il 24/07/2025**, derivante da Atto Giudiziario del 27/06/2025 rep. 2396/2025 del Tribunale di Ferrara.

A favore **[REDACTED] CC NPLS 2022 S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV), p.i. 05316750263 e contro [REDACTED]

Gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

==.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

**4.3 Misure Penali**

==

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

**Spese di gestione condominiale:** Non disponibili.

Ogni eventuale spese di natura condominiale pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è comunque da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** ==.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione è da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

**Millesimi di proprietà:** == .

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** ==.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ==.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non disponibile.

**Indice di prestazione energetica:** Non disponibile.

**Note Indice di prestazione energetica:** Non disponibili.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** ==.

**Avvertenze ulteriori:** Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

Il fabbricato in Ferrara è pervenuto all'esecutata [REDACTED]  
[REDACTED], per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del [REDACTED] data 20/02/2009 rep. n. 40234/22334 e trascritto il 27/02/2009 ai n.ri 3910/ 2464 da [REDACTED].

A [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 23/12/2005 rep. n. 50924/19920 e trascritto il 05/01/2006 ai n.ri 390/ 245 da [REDACTED] a Stienta (RO) c.f. [REDACTED]

A [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi -permuta ai rogiti del notaio [REDACTED] in data 02/12/2002 rep. n. 59837 e trascritto il 10/12/2002 ai n.ri 22866 / 15068 da [REDACTED].

In precedenza i beni immobili in oggetto sono pervenuti ai danti causa in forza di giusti titoli.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire P.G. 041569 P.R. 002711 del 24/11/2006 per Nuova Costruzione di due fabbricati bifamiliari.

Dia P.G. 95324/08 P.R. 4401/08 del 31/10/2008 per Variazioni minori in corso d'opera al P.C. P.G. 041569 P.R. 002711

Certificato di Conformità edilizia P.R. 840/09 del 19/03/2009.

Non sono state messe a disposizione ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici Tecnici Comunali.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si è riscontrato che vi sono difformità nella rappresentazione degli ambienti.

Le difformità sono state riscontrate al piano terra, relativamente all'utilizzo dell'autorimessa come soggiorno e al piano secondo/sottotetto in quanto nell'elaborato grafico è rappresentato come un unico vano tecnico mentre si è rilevato che è stata realizzata una divisione in più vani, sfruttando anche la zona indicata come "sottotetto non praticabile".

In particolare, nel vano unico si sono ricavati una camera ed un guardaroba, mentre nella zona "sottotetto non praticabile" è stato ricavato un bagno, con lucernaio e la zona restante è adibita a ripostiglio.

Si è riscontrata anche la realizzazione di un ripostiglio in corte all'abitazione, realizzata con un prefabbricato in legno, di piccole dimensioni.

Per le opere realizzate in difformità ai titoli edilizi si prevede quindi la regolarizzazione e dove non possibile il ripristino integrale sulla base di quanto indicato nei predetti titoli edilizi originari, con ogni onere ed incombente, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario, oggi non quantificabile, compreso lo smaltimento a termini di legge di ogni rifiuto presente (sia di natura non pericolosa che pericolosa come ad esempio amianto, olio esausto, elettrodomestici non funzionanti, pneumatici ecc.).

Andranno altresì ripristinate le destinazioni di utilizzo specificatamente previste nel titolo edilizio, ed in particolare nell'autorimessa e nel piano sottotetto, compresa ogni opera di rimozione dove necessaria, e fatta salva ogni diversa interpretazione degli enti preposti.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19 bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate e/o indicate in perizia.

Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per gli immobili sopra indicati non si è riscontrata la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | PSC-RUE Vigenti, PUG, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto. |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative

edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

**Descrizione:**

**Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta al piano terra, primo e secondo/sottotetto, con annesso garage e corte esclusiva circostante, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Werther Curti n. [REDACTED].**  
di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta al piano terra, primo e secondo/sottotetto, con annesso garage e corte esclusiva circostante, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Werther Curti n. [REDACTED]

Abitazione e garage.

L'abitazione è composta da portico, cucina, soggiorno disimpegno e bagno al piano terra, al piano primo composta da disimpegno, num due bagni, guardaroba con balcone, camera da letto con balcone ed al piano secondo/sottotetto composta da letto, guardaroba, bagno e ripostiglio.

Il garage è composto da un unico vano accessibile anche dall'abitazione e che attualmente risulta ad uso soggiorno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato.

Gli infissi interni sono in telaio di legno e con doppio vetro, con scuri in legno.

I pavimenti del piano terra e dei bagni, ed i rivestimenti, dove presenti, sono in ceramica.

I pavimenti del piano primo e secondo/sottotetto sono in parquet

Il riscaldamento e la produzione calda sanitaria è autonoma.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Gli impianti sono sottotraccia con conformità da verificare.

In stato di uso e manutenzione è normale.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono in muratura a pietra vista e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva esclusiva è in buona parte a giardino delimitata in parte da recinzione in muratura in pietra a vista, con cancellino pedonale e cancello carrabile in profili metallici smaltati e in parte da muretto in cemento con sovrastante rete metallica.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è normale.

Il livello di finiture è normale.

Dati di consistenza.

Appartamento al piano terra, piano primo (mapp. 258 sub. 11), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 129,50.

Appartamento al piano secondo/sottotetto (mapp. 258 sub. 11), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 70,50.

Autorimessa al piano terra (mapp. 258 sub. 12), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 20,00.

Portico al piano terra (mapp. 258 sub. 11), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 5,50.

Balcone al piano primo (mapp. 258 sub. 11), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 8,00.

Balcone al piano primo (mapp. 258 sub. 11), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 9,00.

Corte esclusiva (mapp. 258 sub. 13), con superficie lorda di circa mq 221,00.

| Destinazione                                                 | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento al piano terra, piano primo (mapp. 258 sub. 11) | sup reale lorda | 129,50                      | 1,00   | 129,50                 |
| Appartamento al piano secondo/sottotetto (mapp. 258 sub. 11) | sup reale lorda | 70,50                       | 1,00   | 70,50                  |
| Autorimessa al piano terra (mapp. 258 sub. 12)               | sup reale lorda | 20,00                       | 1,00   | 20,00                  |
| Portico al piano terra (mapp. 258 sub. 11)                   | sup reale lorda | 5,50                        | 1,00   | 5,50                   |
| Balcone al piano primo (mapp. 258 sub. 11)                   | sup reale lorda | 8,00                        | 1,00   | 8,00                   |
| Balcone al piano primo (mapp. 258 sub. 11)                   | sup reale lorda | 9,00                        | 1,00   | 9,00                   |
| Corte esclusiva (mapp. 258 sub. 13)                          | sup reale lorda | 221,00                      | 1,00   | 221,00                 |
|                                                              |                 | <b>463,50</b>               |        | <b>463,50</b>          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore dei terreni edificabili oggetto della stima.

Nei valori di stima espressi a corpo sono incluse tutte le incidenze indicate in perizia ed in particolare sono comprese nei valori di stima anche l'incidenza delle porzioni di area cortiliva e terreni interessati dal pignoramento.

La stima dei fabbricati viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti, e la stima delle aree cortilive sulla base della superficie catastale.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona, e di analoghe

caratteristiche, tenuto conto il profilo urbanistico indicato in perizia, e tenuto conto della attuale modesta appetibilità del compendio immobiliare in funzione della particolare incertezza del mercato immobiliare e della particolare difficoltà per reperire operatori immobiliari interessati ad investimenti della consistenza del caso di specie.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione con riferimento al terreno ed al fabbricato.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso, con riferimento al fabbricato.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e limiti della perizia allegati in calce anche se non esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente di natura ambientale per ogni bonifica e smaltimento per ogni tipo di rifiuto pericoloso e non pericoloso presente in sito.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

## 8.3 Valutazione corpi:

**Porzione di fabbricato ad uso abitazione disposta al piano terra, primo e secondo/sottotetto, con annesso garage e corte esclusiva circostante, il tutto in Comune di Ferrara (FE), Via Werther Curti n. [REDACTED]**

| <i>Destinazione</i>                                                | <i>Superficie Equivalente<br/>in mq.</i> | <i>Valore Unitario<br/>in €.</i> | <i>Valore Complessivo<br/>in €.</i> |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Appartamento al piano<br>terra, piano primo (mapp.<br>258 sub. 11) | 129,50                                   | € 1 600,00                       | € 207 200,00                        |
| Appartamento al piano<br>secondo/sottotetto (mapp.<br>258 sub. 11) | 70,50                                    | € 800,00                         | € 56 400,00                         |
| Autorimessa al piano terra<br>(mapp. 258 sub. 12)                  | 20,00                                    | € 1 600,00                       | € 32 000,00                         |

|                                                     |        |          |              |
|-----------------------------------------------------|--------|----------|--------------|
| Portico al piano terra<br>(mapp. 258 sub. 11)       | 5,50   | € 400,00 | € 2 200,00   |
| Balcone al piano primo<br>(mapp. 258 sub. 11)       | 8,00   | € 400,00 | € 3 200,00   |
| Balcone al piano primo<br>(mapp. 258 sub. 11)       | 9,00   | € 400,00 | € 3 600,00   |
| Corte esclusiva (mapp. 258<br>sub. 13)              | 221,00 | € 5,00   | € 1 105,00   |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo   |        |          | € 305 705,00 |
| Valore corpo                                        |        |          | € 305 705,00 |
| Valore Accessori                                    |        |          | ==           |
| Valore complessivo intero                           |        |          | € 305 705,00 |
| Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà |        |          | € 305 705,00 |

| ID | Immobile                                                           | Superficie Lorda<br>in mq. | Valore intero medio<br>ponderale<br>in €. | Valore diritto e quota di<br>1/1 della piena<br>proprietà<br>in €. |
|----|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| A  | Appartamento al piano<br>terra, piano primo<br>(mapp. 258 sub. 11) | 463,50                     | € 305 705,00                              | € 305 705,00                                                       |
|    | Appartamento al piano<br>secondo/sottotetto<br>(mapp. 258 sub. 11) |                            |                                           |                                                                    |
|    | Autorimessa al piano<br>terra (mapp. 258 sub.<br>12)               |                            |                                           |                                                                    |
|    | Portico al piano terra<br>(mapp. 258 sub. 11)                      |                            |                                           |                                                                    |
|    | Balcone al piano primo<br>(mapp. 258 sub. 11)                      |                            |                                           |                                                                    |
|    | Balcone al piano primo<br>(mapp. 258 sub. 11)                      |                            |                                           |                                                                    |
|    | Corte esclusiva (mapp.<br>258 sub. 13)                             |                            |                                           |                                                                    |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|                                                                                                                                                             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della<br>vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da<br>disp. del G.E. ( min.15% ) | € 45 855,75 |
| Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota<br>dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non<br>coincide con la quota del valore:   | ==          |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute<br>nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori<br>unitari di stima.           | ==          |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:<br>già comprese nei valori unitari di stima.                                                  | ==          |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei<br>valori unitari di stima.                                                                      | ==          |
| Arrotondamento                                                                                                                                              | 150,75 €    |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|                                                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di<br>fatto in cui si trova in cifra tonda: | € 260 000,00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

==

**Allegati**

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 07/01/2026

L'Esperto alla stima

**Geometra Michele Cervellati**