
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **200/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2026

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

Custode Giudiziario: **Dott. Gianluca SOFFRITTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 333 3672198
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it



1. Dati Catastali

- particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] scheda catastale [REDACTED] indirizzo Via Castagnina, [REDACTED] piano T, comune Fiscaglia, sez. Massa Fiscaglia, categoria D/1, rendita € 1.446,08.

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Castagnina ■ - Fiscaglia – sez. A - Massa Fiscaglia (FE) - 44025

Lotto: Unico

Corpo: A Capannone/Magazzino

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Castagnina ■ - Fiscaglia – sez. A - Massa Fiscaglia (FE) - 44025

Lotto: Unico

Corpo: A Capannone/Magazzino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Castagnina ■ - Fiscaglia – sez. A - Massa Fiscaglia (FE) - 44025

Lotto: Unico

Valore complessivo intero: 79.900,00



Beni in **Fiscaglia (FE)**
 Sez. A - **Massa Fiscaglia**
 Via Castagnina ■

Lotto: Unico

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: Capannone/Magazzino.

Capannone/Magazzino (Opifici D/1) dove attualmente viene svolta un attività di tipo artigianale di servizio (riparazione mezzi agricoli) indipendente e libero su tre lati (il quarto lato è posto in aderenza a fabbricato ad uso residenziale); completa il compendio un'ampia area pertinenziale ad uso esclusivo.

Dal sopralluogo il capannone è risultato costituito da un unico ampio vano provvisto di due aperture carrabili (uno di più ampie dimensioni a permettere l'accesso a mezzi d'opera di notevoli dimensioni).

Data la tipologia e le caratteristiche costruttive, tenuto conto della sua edificazione, approssimativamente tra il 1964 e il 1965, nonché la sua destinazione d'uso originaria, ovvero di magazzino per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, l'edificio nel suo insieme si presenta in modeste condizioni manutentive e conservative; non sono visibili interventi atti a preservarne le sue condizioni generali; da una sommaria osservazione visiva i materiali appaiono ancora essere quelli originari; il tutto in Comune di Fiscaglia sez. Massa Fiscaglia, Via Castagnina ■.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ■ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ■

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■, prop.
 per 1/1, foglio ■

- particella ■ subalterno ■ scheda catastale ■ indirizzo Via Castagnina, ■ piano T, comune Fiscaglia, categoria D/1, rendita € 1.446,08.

Derivante da: costituzione dell'11/02/1994, in atti dal 21/03/1994 n. 1702.1/1994; variazione territoriale del 01/01/2014 ai sensi della Lg.R. n. 18/2013 per trasferimento da Massa Fiscaglia a Fiscaglia sez. A - Massa Fiscaglia.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord il capannone confina con: Via Castagnina, abitazione mapp. ■ con corte mapp. ■ terreno mapp. ■ e Via Fontana, salvo altre e più precise ragioni.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi, riscontrato durante il sopralluogo, non sono state rilevate difformità tali da dover essere necessario presentare nuova planimetria in aggiornamento

Regolarizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Capannone/Magazzino dove attualmente viene svolta un attività di tipo artigianale di servizio (riparazione mezzi agricoli) indipendente e libero su tre lati (il quarto lato è posto in aderenza a fabbricato ad uso residenziale); completa il compendio un'ampia area pertinenziale ad uso esclusivo. Dal sopralluogo il capannone è costituito da un unico ampio vano provvisto di due aperture carrabili di cui uno di maggiori e più ampie dimensioni a permettere l'accesso a mezzi d'opera di notevoli dimensioni.

Data la tipologia e le caratteristiche costruttive, tenuto conto della sua edificazione approssimativamente tra il 1964 e il 1965, nonché la sua destinazione d'uso originaria, ovvero di magazzino per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, l'edificio nel suo insieme si presenta in modeste condizioni manutentive e conservative; non sono visibili interventi atti a preservarne le sue condizioni generali; da una sommaria osservazione visiva i materiali appaiono ancora essere quelli originari.

Anche se il fabbricato si trova in zona periferica, posto al margine nord-est della frazione di Massa Fiscaglia, tenuto conto delle dimensioni della località, tutti i negozi e le attività di primaria importanza sono facilmente raggiungibili. Le caratteristiche urbanistiche della zona sono prevalentemente rurali con la presenza di edifici sia residenziali che ad uso agricolo con tipologia isolata e sparsa sul territorio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido e scuole elementari (sufficiente), negozi alimentari di piccole medie dimensioni (sufficiente), Bar, ristoranti, pizzerie, ecc.. (buona), Assistenza e servizi alle persone (buona), Farmacie, tabaccherie e servizi alla persona (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria circa 1.5 km, Stazione autobus circa 1.5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] **senza alcun titolo.**

Note: Attualmente il capannone viene utilizzato come officina meccanica per riparazione di automezzi e mezzi agricoli in genere, dove all'interno sono presenti varie attrezzature per l'attività in essere.

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:

Non conosciute.

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

Non conosciute.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:



Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

[Redacted content]



[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: inesistente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non conosciuti

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] e P.IVA [REDACTED] dal 15/12/1979 al 12/04/2005, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], in data 15/12/1979, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data [REDACTED].



Proprietario: [REDACTED] dal 12/04/2005 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED], in data 12/04/2005, rep. [REDACTED] 6; trascritto a Ferrara, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Note: con atto Notaio [REDACTED] il Sig. [REDACTED], quale titolare della ditta individuale [REDACTED], acquista il capannone come bene personale e quindi escluso dalla comunione legale con la propria moglie [REDACTED], così come dalla stessa dichiarato nell'atto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione n. [REDACTED]
 Intestazione: PIVA Giovanni e Fratelli
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: costruzione magazzino agricolo con annessa casa colonica
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 04/02/1964 al n. di prot. [REDACTED]
 Rilascio in data 23/05/1964 al n. di prot. [REDACTED]
 Agibilità riferita al solo capannone in data 12/10/1979 al n. di prot. (non presente)
 Note: l'abitabilità inerente la parte abitativa è risultata essere stata rilasciata in precedenza.

Numero pratica: DIA prot. [REDACTED]/2005
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: cambio destinazione d'uso senza opera da rurale ad urbano
 Oggetto: interventi su fabbricati esistenti
 Presentazione in data 14/03/2005 al n. di prot. [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico provvisto di nulla osta da parte dell'allora Comune di Massa Fiscaglia del 31.08.1966, nonché la planimetria allegata alla D.I.A. n. 4/2005, non sono state riscontrate difformità tali da dover essere necessario presentare istanze in sanatoria.
 Sono state rilevate alcune modeste differenze dimensionali a livello planimetrico ma comunque tali da rientrare nelle tolleranze costruttive.
 Regularizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.
 Note: stante le condizioni dimensionali riscontrate durante il sopralluogo, l'immobile non necessita di nessuna regolarizzazione in quanto le modeste differenze planimetriche rientrano nelle tolleranze ammesse.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PUG
In forza della delibera:	di C.C. n. 58 del 15/12/2023
Zona omogenea:	Territorio rurale
Norme tecniche di attuazione:	titolo VI e VII norme PUG; vincoli (vedere allegato)



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Si riscontra la conformità urbanistica relativamente alle norme vigenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

Descrizione: di cui al punto **A Capannone/Magazzino**

Fabbricato dove attualmente viene svolta un'attività di tipo artigianale di servizio (riparazione mezzi agricoli) indipendente e libero su tre lati (il quarto lato è posto in aderenza a fabbricato ad uso residenziale); completa il compendio un'ampia area pertinenziale ad uso esclusivo.

Da sopralluogo il capannone è risultato essere costituito da un unico ampio vano provvisto di due aperture carrabili di cui una di maggiori e più ampie dimensioni a permettere l'accesso a mezzi d'opera di notevoli dimensioni, provvisto di una doppia fila di finestre (quella inferiore è dotata di una grata di protezione) con aperture di tipo meccanico (asta di rimando per quelle superiori) ed aperture a doppio vasistas.

Data la tipologia e le caratteristiche costruttive, tenuto conto della sua edificazione approssimativamente tra il 1964 e il 1965, nonché la sua destinazione d'uso originaria, ovvero di magazzino per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, l'edificio nel suo insieme si presenta in modeste condizioni manutentive e conservative; non sono visibili interventi atti a preservarne le sue condizioni generali; da una sommaria osservazione visiva i materiali appaiono ancora essere quelli originari.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da un telaio in c.a. (colonne e cordatura perimetrale, come del resto è ipotizzabile che anche la Fondazione sia in c.a.) con tamponamento perimetrale assolto da una muratura di mattoni in laterizio; copertura in latero-cemento a doppia falda di tipo a sesto ribassato con manto a finire in tegole di tipo marsigliese; si osserva la presenza di catene (tiranti orizzontali) che collegato trasversalmente la due pareti longitudinali a tenuta della spinta laterale della copertura.

Pavimentazione interna in cemento liscio; pareti perimetrali, nonché l'intradosso della copertura, solamente intonacate.

Il capannone è dotato di doppio accesso carrabile, entrambi posizionati sulla parete fronte strada, di cui uno è in ferro di tipo avvolgibile mentre quello di maggiori dimensioni è in legno a doppia anta di tipo scorrevole completo di porta pedonale.

Da quanto è stato possibile osservare nell'immobile è presente il solo impianto elettrico; data l'epoca della sua costruzione non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto.

Esternamente l'edificio si presenta solamente intonacato; è presente una marciapiede in cemento che corre perimetralmente sui tre lati liberi; il tutto è recintato con paletti in cemento infissi in un cordolo e rete metallica a finire; è presente anche il cancello di accesso realizzato in ferro a doppia anta.

L'area pertinenziale è prevalentemente a verde dove sono presenti essenze arboree di diverse varietà; solamente la parte antistante il capannone è ghiaia.

Superficie complessiva di circa mq **391,50**



Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono state effettuate verifiche o controlli sulla funzionalità dell'impianto ne tantomeno sul cablaggio della rete e/o collegamento con la rete pubblica in quanto non richiesto. Dato comunque la mancanza del Di.Co. si rende necessaria una verifica da parte di personale specializzato.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	manca di servizi igienici

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali del fabbricato principale ai quali sono apportati giusti correttivi.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative



in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario all'eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup reale lorda	391,50	1,00	391,50
		391,50		391,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'immobile appare in modeste condizioni generali), della presenza di una ampia area pertinenziale esclusiva, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali e necessarie regolizzazioni edilizie e catastali, per le verifiche, gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, posti a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Fiscaglia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché da operatori e pubblicazioni di settore e da tecnici locali disinteressati;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio nonché borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone/Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.960,00



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	391,50	€ 240,00	€ 93.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.960,00
Valore Finale			€ 93.960,00
Valore corpo			€ 93.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.960,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone/Ma-gazzino	Opifici [D1]	391,50	€ 93.960,00	€ 93.960,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.094,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: <i>non divisibile</i>	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.866,00
Arrotondato a	€ 79.900,00

Allegati

- 1) Atto di provenienza
- 2) Certificati catastali
- 3) Planimetria catastale
- 4) Estratto di mappa
- 5) Titoli abilitativi con elaborati grafici
- 6) Certificato anagrafico
- 7) Vista satellitare della zona
- 8) Stralcio cartografico PUG
- 9) Classificazione urbanistica
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Documentazione fotografica

Data generazione:
15-04-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali

