
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **6/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/06/2026 ore 09:50

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO CANTELLI**

Custode Giudiziario: **Dott. Aristide Pincelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione
sito in Argenta (FE), frazione Consandolo,
Via Nazionale Sud [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: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. 76.

Dati Catastali:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 68, mappale 200, subalterno 1, indirizzo Strada Nazionale, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Argenta, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq., rendita catastale € 255,65, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

CIVILE ABITAZIONE: foglio 68, mappale 278, indirizzo Via Nazionale Sud c.n. 76, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Argenta, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 29 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 29 mq., rendita catastale € 232,41, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

AUTORIMESSA: foglio 68, mappale 200, subalterno 2, indirizzo Strada Nazionale, piano T, catasto fabbricati, Comune Argenta, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 24 mq., rendita catastale € 79,53, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

CORTE: foglio 68, mappale 200, subalterno 3, indirizzo Strada Nazionale, piano T, catasto fabbricati, Comune Argenta, bene comune non censibile – corte comune.

2. Stato di possesso

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. [REDACTED].

Possesso: occupato senza titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. [REDACTED].

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. [REDACTED].

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. ■.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. ■.

Misure Penali: no.

7. Continuità delle trascrizioni

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. ■.

Continuità delle trascrizioni: NO.

8. Prezzo

Lotto: fabbricato indipendente ad uso civile abitazione sito in Argenta (FE), frazione Consandolo, Via Nazionale Sud c.n. ■.

Prezzo: € 56.000,00

**FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN ARGENTA (FE),
FRAZIONE CONSANDOLO, VIA NAZIONALE SUD C.N. [REDACTED]**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità in morte della sig.ra [REDACTED] (quota di proprietà di 3/4 a favore del figlio [REDACTED]) deceduta in data 01/12/2021, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 05/01/2023 al n. 536704 vol. 88888 ed ivi trascritta il 10/01/2023 al reg. part. 339.

Il presente rapporto di stima è da riferirsi in ossequio a quanto disposto dall'art. 173 bis att. c.p.c., ovvero fondata sull'analisi dei dati reperiti in atti e presso gli archivi dei pubblici uffici. Conseguentemente l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi reperiti e forniti, messi a disposizione del perito e alla loro interpretazione.

Lo svolgimento della seguente "due diligence" è finalizzata alla vendita all'asta di un determinato bene/lotto staggito, pertanto essa **non comprende** generalmente: il rilievo metrico di dettaglio di edifici o parti di essi, di superfici scoperte e dei distacchi dai confini, compresa l'identificazione materiale sul posto dei medesimi. Eventuali differenze o discrepanze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o indennità. Al riguardo si ribadisce che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto/terreno e/o la verifica dei confini, facendo pertanto salvi i diritti civilistici di terzi e tutti gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza in parola, compresa la stipula di atti notarili, servitù, rettifiche di confine, etc., che sono da considerarsi, in caso di ravvisata necessità, a totale carico dell'aggiudicatario.

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed, in seguito, da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; invece, per i terreni dalle superfici catastali.

Inoltre, il contenuto del presente elaborato non comprende stratigrafie di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, difetti di costruzione, vizi, manifesti ed occulti, etc.

Il mandato non prevede altresì l'accertamento della presenza di rifiuti e/o elementi inquinati e/o pericolosi sia nei terreni o in sottosuolo/sottofabbricato, sia all'interno di alloggi o del fabbricato, ovvero lo stato di regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo, se non rilevabili dall'esame visivo, ogni relativo adeguamento funzionale e normativo annesso, connesso e/o conseguente resta a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la **vendita è effettuata a corpo e non a misura**. Il compendio viene alienato e quindi accettato dall'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia di evizione, molestie e pretese di alcun genere ed in particolare di eventuali conduttori, con tutte le annesse e connesse pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti, servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi ragione legale di esistere. Pertanto, non è possibile scartare l'ipotesi della presenza di servitù, anche di impianto occulto o altra natura, non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dall'esame della documentazione reperibile in atti.

L'estensione degli elementi d'indagine alle proprietà confinanti è puramente casuale, non si escludono quindi elementi di connessione con fatti e circostanze non riportati che possono riguardare indirettamente anche il bene posto in vendita nella procedura, con particolare riferimento a convenzioni, servitù o di altri diritti reali di godimento o di garanzia costituiti o costituendi rilevati o non rilevabili al momento.

I giudizi di conformità catastale ed edilizia/urbanistica sono da riferirsi alla sola unità o immobile oggetto di vendita; eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine "comune/condominiale" o "collettivo" con altre proprietà adiacenti o connesse, sono da considerarsi escluse, così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti (acustica, termica, etc.) o ai requisiti igienico sanitari minimi, il cui adeguamento rimane in carico all'aggiudicatario.

Gli importi ivi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi in quanto, per la definizione precisa degli stessi, occorrerebbe uno studio di fattibilità possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da parte di tecnico di fiducia.

Tali importi sono intesi meramente come oneri e diritti di presentazione catastali/comunali, nonché onorari tecnici per le figure professionali principali da coinvolgere; essi non comprendono quindi né i costi di esecuzione materiale delle opere, se non diversamente specificato, né i costi di maestranze/consulenze accessorie (impiantisti, termotecnici, strutturisti, etc.).

Nel presente rapporto rimane esclusa, poiché non prevista, la consulenza del comparto statico degli edifici venduti, con particolare riferimento agli eventi e di conseguenza latenti del post sisma del maggio 2012; per cui, per detta valutazione, si rinvia l'aspirante aggiudicatario ad una consulenza privatistica preventiva in merito.

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo aggiornamento catastale, anche in caso di giudizio di conformità, quando inteso attestato ex Legge 122/2010, quale conversione del D.L. n. 78/2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52/1985, ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n. 3 rispettivamente del 09/07/2010 e del 10/08/2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe, quindi sulla rendita definitiva in atti.

Per il giudizio di conformità edilizia, va precisato che lo stesso si attiene alla valutazione documentale reperita dagli archivi comunali, ovvero vengono elencati tutti i titoli abilitativi che sono stati resi disponibile dall'ufficio preposto. Infatti, nonostante ci si adoperi di indicare nell'istanza di accesso atti tutti gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per dette ricerche, offrire un'analisi completa fin dall'origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio "parziale" o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall'origine.

Inoltre, per quanto attiene ai condoni ex Legge n. 47/1985, si precisa che, nonostante la presenza della concessione in sanatoria, un intervento odierno, ovvero eseguito successivamente a quel titolo, potrebbe portare ad un declassamento di ambienti o parti dell'immobile all'epoca condonato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti/igienico sanitari oggi differenti o non soddisfatti.

Non si escludono, inoltre, ulteriori difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali/sopralluogo svolte e dallo studio del carteggio reperibile raccolto, fatto salvo diversa e migliore interpretazione da parte degli enti preposti e del diritto civilistico di terzi, specie in ordine alle distanze dai confini. Ogni eventuale intervento di trasformazione successivo all'aggiudicazione, dovrà essere pertanto discusso e valutato preventivamente dai partecipanti, in relazione allo stato effettivo dei luoghi ed in concerto con gli enti deputati, al fine di verificare l'effettiva futura fattibilità del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione/demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, la valutazione in oggetto tiene comunque conto degli oneri e onorari necessari alla regolarizzazione catastale ed edilizia degli immobili, ai rimborsi di spese condominiali, al reperimento della documentazione eventualmente mancante, e tutto quanto non meglio precisato e quantificato nei singoli paragrafi, ma non anche dei costi effettivi da sostenere per gli oneri necessari, relativi ai lavori per le opere fisiche di adeguamento.

Il prezzo a base d'asta così determinato tiene intrinsecamente conto dell'assenza di tutte le garanzie di cui sopra ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

La presente premessa ed il fascicolo documentale allegato alla presente, ne sono parte di supporto integrante.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**Identificativo corpo: edificio residenziale indipendente.**

Trattasi di vetusto fabbricato residenziale indipendente libero da cielo a terra, sviluppato su due piani fuori terra e dotato di circostante area cortiliva esclusiva. Completano la consistenza dell'immobile due corpi di fabbrica staccati ad uso accessorio non legittimi.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ - C.F. ██████████ - proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 68, mappale 200, subalterno 1, indirizzo Strada Nazionale, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Argenta, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 95 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 mq., rendita catastale € 255,65.

Derivante da: variazione del 14/12/1988 in atti dal 19/02/1993 – ampliamento (n. 53324.1/1988).

Intestazione: ██████████, nato a Bologna il ██████████, C.F. ██████████, proprietà per 1/1.

CIVILE ABITAZIONE: foglio 68, mappale 278, indirizzo Via Nazionale Sud c.n. ██████████, piano T-1, catasto fabbricati, Comune Argenta, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 29 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 29 mq., rendita catastale € 232,41.

Derivante da: costituzione del 26/10/1988 in atti dal 30/12/1992 – accatastamento e classamento (n. 53325.1/1988).

Intestazione: ██████████, nato a ██████████ il 16/03/1964, C.F. ██████████, proprietà per 1/1.

AUTORIMESSA: foglio 68, mappale 200, subalterno 2, indirizzo Strada Nazionale, piano T, catasto fabbricati, Comune Argenta, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 24 mq., rendita catastale € 79,53.

Derivante da: variazione del 14/12/1988 in atti dal 19/02/1993 – ampliamento (n. 53324.1/1988).

Intestazione: ██████████, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, proprietà per 1/1.

CORTE: foglio 68, mappale 200, subalterno 3, indirizzo Strada Nazionale, piano T, catasto fabbricati, Comune Argenta, bene comune non censibile – corte comune.

Derivante da: costituzione del 04/11/1988 in atti dal 19/02/1993 (n. 53324.1/1988).

Confini in un sol corpo: Via Nazionale Sud, mappale 1254, Via Scabbia, mappale 178, 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 civile abitazione risulta accatastata in n.ro 2 unità immobiliari (unite di fatto), per le quali necessita la fusione;
2. modifiche a talune partizioni interne, a talune forometrie esterne ed errata indicazione delle altezze interne della civile abitazione;
3. i due corpi di fabbrica ad uso accessorio (garage, cantina e ripostigli) non risultano legittimi e dovranno, pertanto, essere demoliti – si veda paragrafo “7.1 - Conformità edilizia”.

Difformità regolarizzabili mediante:

aggiornamento della mappa catastale con Pregeo e delle planimetrie con Docfa, coerentemente alla regolarizzazione edilizia.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 2.000,00

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'acquirente

Note: in caso di vendita a prezzo di 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'acquirente, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un edificio residenziale di vetusta epoca costruttiva ubicato ai margini del centro abitato di Consandolo, frazione posta ad una distanza di circa 6 Km. dal Comune di Argenta.

Caratteristiche zona: semi centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Valli di Argenta.

Attrazioni storiche: Delizia di Benvignante, Santuario della Celletta, Pieve di San Giorgio.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee TPER, stazione ferroviaria di Argenta.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo (considerato libero al decreto di trasferimento).

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.a. (C.F. 01208710382) contro [REDACTED] (debitore ipotecario) per la quota di proprietà di 1/4 e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca) per la quota di proprietà di 3/4, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 180.000,00, importo capitale € 120.000,00, durata 15 anni, derivante da atto notarile pubblico del Notaio

Carnevale Iolanda di Argenta (FE) del 30/06/2008, rep. 1747/1468, iscritta a Ferrara in data 10/07/2008 al reg. gen. 15387 e reg. part. 3042.

IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di [REDACTED] (C.F. 04296740378), contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/4, importo ipoteca € 16.000,00, importo capitale € 11.060,47, derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna del 27/11/2017, rep. 7280/2017, iscritta a Ferrara in data 01/06/2018 al reg. gen. 8885 e reg. part. 1269.

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di PURPLE SPV S.r.l. (C.F. 04846340265), contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, Atto giudiziario Ufficiale Giudiziario c/o UNEP di Bologna del 18/12/2025, rep. 9245, trascritto a Ferrara in data 23/01/2026 al reg. gen. 1096 e reg. part. 801.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito.

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.

Il bene staggito verrà alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, 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 all'attuale proprietario.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED], pieni proprietari in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di vendita del Notaio Malaguti Luigi di Bologna del 25/03/1993, rep. 8603, trascritto a Ferrara il 22/04/1993 ai nn. 5381/3475, da potere [REDACTED];
 - [REDACTED], proprietario per la quota di 1/4, e [REDACTED] proprietaria di ulteriore quota di 1/4 (pari complessivamente a 3/4), in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED], deceduto il 29/01/2005, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 15/02/2006 al n. 4/265 ed ivi trascritta il 15/07/2006 ai nn. 19088/11690. Segue accettazione tacita di eredità con atto notarile pubblico del Notaio Carnevale Iolanda di Argenta (FE) del 30/06/2008, rep. 1747/1468, trascritto a Ferrara il 10/07/2008 ai nn. 15386/ 9255;
 - [REDACTED], proprietario di ulteriore quota di 3/4 (divenendo pieno proprietario), in virtù di successione legittima in morte di [REDACTED], deceduta il 01/12/2021, la cui denuncia di successione è stata registrata a Ferrara il 15/12/2022 al n. 536704/88888 ed ivi trascritta il 10/01/2023 ai nn. 414/339.
- Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte di [REDACTED] in morte di [REDACTED] per la quota di proprietà di 3/4.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, l'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruzione prot. n. 962 rilasciato il 01/03/1951 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione; Abitabilità prot. n. 6231/713 rilasciata il 02/11/1951;
- Permesso di costruzione prot. n. 11513 rilasciato il 01/12/1960 per ampliamento di fabbricato ad uso abitazione; Abitabilità prot. n. 2658/11513 rilasciata il 10/10/1962;
- domanda Condono edilizio L. 47/1985 prot. n. 6568 del 30/04/1986 per costruzione di bussola e parziale ristrutturazione di civile abitazione, conclusasi con Concessione a sanatoria rilasciata il 22/03/1989;
- DIA prot. 9251 del 09/04/1997 per sostituzione muretti di sostegno passo carraio ed apposizione di cancello; comunicazione fine lavori prot. 8707 del 01/04/1999.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

1. civile abitazione: modifiche a talune partizioni interne ed a talune forometrie esterne, minori altezze interne, differenze dimensionali planimetriche;
2. i due corpi di fabbrica ad uso accessorio (garage, cantina e ripostigli) non risultano legittimati da alcun titolo edilizio. Al riguardo si specifica che, in base agli elementi reperiti/aerofotogrammetria liberamente consultabile, la realizzazione degli stessi è verosimilmente databile tra il 1971 ed il 1976. La loro costruzione potrà essere invece considerata legittima qualora venga reperita/acquisita documentazione probante atta a dimostrarne l'esecuzione in epoca antecedente al 1967.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

- p.to 1: pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle tolleranze ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/2004;
- p.to 2: messa in pristino (demolizione), in quanto non è possibile attestarne la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione (come disciplinato dal PUG), verosimilmente databile tra il 1971 ed il 1976, fatto salvo l'eventuale esistenza di ulteriori fascicoli edilizi non emersi dalla ricerca e il reperimento di documentazione probante che la costruzione dei corpi di fabbrica accessori è antecedente al 1967.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 13.000,00 (costi e oneri indicativi e non esaustivi 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 più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, 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 del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

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 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:	PUG
Zona omogenea:	Tessuti urbani R5 - Tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di vetusto edificio indipendente ad uso residenziale sviluppato su due piani fuori terra, dotato di due corpi di fabbrica staccati ad uso accessorio (non legittimi) e di circostante corte pertinenziale.

Il piano terra dell'abitazione, accessibile sia dal fronte principale che da quello retrostante, è composto da ingresso con vano scala, sala da pranzo/soggiorno, cucina abitabile e veranda; al piano primo, accessibile tramite scala interna a doppia rampa, si trova la zona notte composta da due camere da letto (una matrimoniale e una singola) e da bagno finestrato, tutti tra di loro disimpegnati.

Il primo corpo di fabbrica accessorio, posto sul retro rispetto all'edificio principale, è composto da un'ampia autorimessa, un ripostiglio e una cantina; il secondo fabbricato accessorio consiste invece in un modesto locale adibito a ripostiglio. Come riportato al paragrafo "7.1 – Conformità edilizia", detti manufatti non risultano legittimi e non appaiono sanabili.

L'area cortiliva risulta totalmente delimitata da recinzioni, in taluni tratti danneggiata, e dotata di un cancello carrabile ad apertura manuale antistante la Via Nazionale Sud. La corte è composta da aree a prato piantumate con alberi ed arbusti.

Quota e tipologia del diritto:

██████████ - C.F. ██████████ - proprietario per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 128,40.

E' posto al piano: terra e primo.

L'edificio è stato costruito: inizio anni '50 ed ampliato ad inizio anni '60.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali: il compendio si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Nel dettaglio, si denotano impianti e finiture obsolete, oltre ad evidenti e diffusi ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni ed umidità sia interstiziale che di risalita. Infine, la copertura del vano autorimessa e della veranda sono costituite da lastre in fibrocemento presumibilmente contenenti amianto.

Caratteristiche descrittiveCaratteristiche strutturali:

Copertura abitazione	tipologia: a falde materiale: laterocemento con manto in tegole di laterizio condizioni: mediocri
Copertura veranda	tipologia: a falda unica materiale: travetti metallici ed assito in legno, con soprastanti lastre in fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto condizioni: sufficienti
Copertura autorimessa	tipologia: a falda unica materiale: travetti in cls con soprastanti lastre in fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto condizioni: sufficienti
Copertura ripostigli e cantina	tipologia: a due falde ed a falda unica materiale: struttura in legno e tavelle con manto in tegole di laterizio condizioni: mediocri
Solai abitazione	tipologia: laterocemento condizioni: mediocri
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni abitazione	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro semplice protezione: zanzariere e avvolgibili in pvc, talune con inferriate o serramento esterno in alluminio o con scuretti in legno condizioni: scarse
Infissi esterni corpi di fabbrica accessori	tipologia: ante a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata; l'abitazione presenta tre facciate rivestite con laterizio a vista condizioni: scarse
Pavimentazione interna abitazione	materiale: graniglia di marmo e ceramica condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna corpi di fabbrica accessori	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Elettrico	tipologia: parte sottotraccia, parte a vista condizioni: sufficienti conformità: non a norma
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: mediocri conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico	tipologia: autonomo alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori in ghisa 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.

Nel calcolo della consistenza non si terrà conto dei corpi di fabbrica realizzati in assenza di titolo abilitativo e verosimilmente non sanabili.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	106,50	1,00	106,50
Veranda	superficie lorda di pavimento	9,50	0,60	5,70
Corte	superficie esterna lorda	25,00 685,00	0,10 0,02	2,50 13,70
Totale				128,40

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, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comunale Unione dei Comuni Valli e Delizie;
 Agenzie immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione.
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione	128,40	€ 650,00	€ 83.460,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.460,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Fabbricato indipendente ad uso civile abitazione	128,40	€ 83.460,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
 giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
 (min.15%) - € 12.519,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale: - € 15.000,00

VALORE RESIDUO € 55.941,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
 trova, in cifra tonda: € 56.000,00

Allegati:

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

Data generazione:
 29/04/2026



L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi