# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **42/2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2026 ore 10:15

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa ELENA TAPETTO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - (unico)**

**Esperto alla stima:** Geom. Valerio Zanardi
**Codice fiscale:** ZNRVLR74S24D548N
**Studio in:** Via Bova 47 - 44124 Ferrara
**Telefono:** 3387770324
**Fax:** 3387770324
**Email:** info@zanardivalerio.it
**Pec:** valerio.zanardi@geopec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A
**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]
[redacted], Proprieta' 1/1., [redacted], indirizzo Via Giovanni Calvino n. [redacted] scala /, interno /, piano T-1°, comune Ferrara (D548), categoria D/7, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € 2.192,00

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A
**Creditori Iscritti:** [redacted]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)

**Corpo:** A
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Giovanni Calvino [redacted] - Ferrara (FE) - 44123

**Lotto:** 001 - (unico)
**Valore complessivo intero arrotondato:** euro 100.000,00

Beni in **Ferrara (FE)**
Località Mizzana
Via Giovanni Calvino [redacted]

## Lotto: 001 - (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: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Giovanni Calvino [redacted]**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
[redacted], Proprietà 1/1.
Comune di Ferrara (D548), [redacted], indirizzo Via Giovanni Calvino n. [redacted] scala /, interno /, piano T-1°, categoria D/7, classe /, consistenza /, superficie /, rendita € 2.192,00.
Derivante da: Variazione nel classamento del [redacted] Pratica n. [redacted] in atti dal [redacted]), Annotazioni: classamento e rendita validati.
Millesimi di proprietà di parti comuni: compete all'unità immobiliare la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 CC e seguenti, come meglio specificato negli atti di provenienza.
Confini: Via Calvino, ragioni [redacted] salvo altri e più attuali.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna, diverse superfici, diverse altezze, compreso portico, dicitura portico non corretta, trattasi di tettoia.
Regolarizzabili mediante: aggiornamento mappa e variazione catastale
aggiornaento mappa: € 800,00
aggiornamento planimetria: € 1.200,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: NON conforme mappa e planimetria.

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

zona artigianale/industriale di Mizzana, via Calvino.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** //
**Caratteristiche zone limitrofe:** //
**Importanti centri limitrofi:** //
**Attrazioni paesaggistiche:** //
**Attrazioni storiche:** //
**Principali collegamenti pubblici:** //

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore**

Note:
1° accesso in data 25/05/2026 nessuno si è presentato pertanto effettuata la sola vista esterna;
2° accesso in data 08/06/2026 nessuno si è presentato pertanto si è provveduto con ausilio di un fabbro ad aprire il cancello pedonale e ad aprire la porta di accesso all'ufficio, mettendo lucchetto con catena nel primo e sostituendo la serratura nel secondo, è risultata una porta di collegamento con altra unità, sempre di proprietà dell'esecutato, estranea alla presente procedura, alla quale non è stata sostituita la serratura ma impedita l'apertura lasciando semplicemente inserita la chiave.
3° accesso in data 19/08/206 per effettuare rilievi, nessuno presente, è stato possibile accedere alla sola corte in quanto la porta verso gli uffici di cui si ha la chiave risulta bloccata con oggetti dall'interno, non si notano segni di efrazione, pertanto non essendo stato possibile accedere si è rimandato il sopralluogo.
4° accesso in data 27/08/2026, previo contatto telefonico con il legale del proprietario (avv. Enrico Scarazzati) e con il proprietario che si è reso disponibile ad aprire l'immobile e a presenziare durante I rilievi, pertanto è stato possibile accedere.
Essendo tutti i vani completamente stipati di materiali, oltre ad assenza di corrente elettrica, non è stato possibile effettuare rilievi complete e precisi e scattare fotografie che possano inquadrare bene gli spazi.

## 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:*

- A rogito di [redacted] in data [redacted] trascritto a Ferrara in data [redacted], Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Ferrara e a carico della ditta [redacted].

- A rogito di [redacted] in data [redacted] trascritto a Ferrara in data [redacted], Atto unilaterale d'obbligo edilizio a

favore del Comune di Ferrara e contro [redacted]

*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 annotata a favore di [redacted], derivante da concessione a garanzia di finanziamento. Importo ipoteca: € 510.000,00, Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di [redacted], Iscritta a Ferrara in data [redacted]; Note: gravante sul bene in Ferrara, [redacted].

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted], Derivante da Ipoteca volontaria; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 382.855,12; A rogito di [redacted] Iscritta a Ferrara in data [redacted]; Note: gravante si bene in Ferrara, [redacted] e altri, a favore della ex coniuge in esecuzione di Decreto di omologa della separazione consensuale dei coniugi.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento. Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di [redacted]; Iscritta a Ferrara in data [redacted] Note: Si precisa che si rinnova l'ipoteca iscritta in data [redacted] a favore originariamente di [redacted], fusa per incorporazione in [redacted]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted], Derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 510.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; A rogito di [redacted] Iscritta a Ferrara in data [redacted] Note: Si precisa che si rinnova l'ipoteca iscritta in data [redacted] a favore originariamente di [redacted], fusa per incorporazione in [redacted]

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted], derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, A rogito di Assistente/funzionario unep in data [redacted] trascritto a Ferrara in data [redacted] richiedente [redacted] Ipoteca sul bene in Ferrara, [redacted]

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //.
**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:** //. //
**Millesimi di proprietà:** //
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** sconosciute.
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente
**Indice di prestazione energetica:** //
**Note Indice di prestazione energetica:** //
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no.
**Avvertenze ulteriori:** competono le eventuali spese e oneri per le parti comuni, non figura condominio o amministratore.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [redacted] in FERRARA (FE) dal 30/12/1994 al 30/12/1994. In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted] ai nn. [redacted]; trascritto a Ferrara, in data [redacted]
Note: precedente proprietario [redacted]".

**Proprietario:** [redacted] dal 07/03/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di [redacted]; trascritto a Ferrara, in data [redacted].
Note ai margini: la parte acquirente si è obbligata a rispettare gli obblighi ed i divieti contenuti negli atti unilaterali d'obbligo edilizio a favore del Comune di Ferrara il primo a rogito del notaio [redacted], trascritto a Ferrara [redacted] ed il secondo autenticato dal notaio [redacted], trascritto a Ferrara il [redacted]; ed in particolare in tutti gli atti di trasferimento degli immobili saranno inseriti i seguenti impegni a carico dell'acquirente: a) accettazione e riconoscimento che sul terreno grava il vincolo di destinazione di utilizzazione previsto dalle norme vigenti; b) dichiarazione di essere a perfetta conoscenza degli obblighi assunti dal venditore con il presente atto; c) accettazione che il comune eserciti adeguata vigilanza sull'andamento di costruzione degli immobili, nonchè sul tipo di attività svolta negli edifici realizzati e ciò a mezzo di propri funzionari delegati a tale scopo; a quest'ultimi sarà fornita ogni utile notizia o informazione riguardante sia la costruzione degli immobili, sia il tipo di attività svolta. la parte venditrice dichi-

ara e garantisce che non occorre autorizzazione alla vendita da parte del comune di Ferrara in quanto è decorso il termine entro il quale sarebbe stata necessaria tale autorizzazione. la parte acquirente si obbliga a regolarizzare il versamento degli oneri al comune di Ferrara in funzione della effettiva destinazione d'uso dell'immobile secondo le caratteristiche dell'attività svolta, impegnandosi a produrre la necessaria documentazione ai competenti uffici. la parte acquirente si e obbligata per se ed aventi causa ad impedire qualsiasi emissione molesta, fumi, vapori, gas, liquidi, polveri e rumori o altre esalazioni e si obbliga altresi: a) a salvaguardare l'ambiente impedendo qualsiasi inquinamento idrico, atmosferico o acustico; b) a rispettare rigorosamente le normative in materia di inquinamento, atmosferico ed ambientale previsti dalle leggi, oltre che dai regolamenti e le disposizioni delle autorità competenti in materia; c) a richiedere ed ottenere dalla autorità competenti le autorizzazioni necessarie prima di effettuare gli scarichi di qualsiasi tipo in acque superficiali ed in fognature nonchè sul suolo e nel sottosuolo; d) a tenere indenne la società s.i.pro. s.p.a. (dante causa della parte venditrice) da qualsiasi richiesta di risarcimento di danni eventualmente avanzata da terzi a seguito di fatti imputabili alla parte acquirente e di conseguenza si obbliga a risarcire tali danni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica originaria: [redacted]
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di capannone prefabbricato ad uso deposito e magazzini ad uso industriale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
Rilascio in data 18/02/1997 al n. di prot. [redacted]

1° variante in Corso d'opera, che ha riguardato anche l'unità oggetto della presente alla [redacted]
Concessione in variante
Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
Rilascio in data 12/07/1999 al n. di prot. [redacted]

2° variante in Corso d'opera alla [redacted]
Concessione in variante
Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
Rilascio in data 09/02/2000 al n. di prot. [redacted]

3° variante in Corso d'opera alla [redacted]
Concessione in variante
Presentazione in data [redacted] al n. di prot. [redacted]
Rilascio in data 18/04/2000 al n. di prot. [redacted]

D.I.A. per variante alla [redacted]
Presentazione in data 08/03/2000 al n. di [redacted]

Richiesta di certificato di conformità edilizia parziale in data [redacted] Agibilità attestata per silenzio assenso trascorso il termine di 45 giorni dalla richiesta ai sensi dell'Art. 4 del DPR 22.04.94 n° 425, come da comunicazione del Comune in data [redacted]

Richiesta di certificato di conformità edilizia finale in data [redacted]. Agibilità attestata per silenzio assenso trascorso il termine di 45 giorni dalla richiesta ai sensi dell'Art. 4 del DPR 22.04.94 n° 425, come da comunicazione del Comune in data [redacted]

Depositato certificate di collaudo static in data [redacted] presso Regione Emilia Romagna

D.I.A. per realizzazione tettoia su corte
Presentazione in data [redacted], alla quale ha seguito comunicazione di fine lavori in data [redacted]

### 7.1 *Conformità edilizia:*

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità indicative e non esaustive: Difformità sulle bucature, tettoia, vani interni e destinazioni d'uso vani, apertura porta su altra unità, soppalco e scaffali metallici di arredo, spazi interni.
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria
sanatoria: € 8.000,00
Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;
note: NON conforme ai progetti depositati.
il costo esposto è da intendersi puramente informativo per effettuare una pratica di sanatoria che riguarda la singola unità immobiliare, per sanzione e onorari tecnici.
In seguito all'abolizione delle tariffe professionali, non è possible indicare un costo standard, ma si indica il costo che il sottoscritto applicherebbe nel caso di conferimento di incarico per intervento similare, pertanto ogni tecnico libero professionista farà la propria proposta di spesa in base ai propri parametri, quindi il costo potrebbe discordarsi anche sensibilmente. Gli interessati all'acquisto del bene, ne dovranno tenere conto e si Consiglia di effettuare il sopralluogo preventivamente e congiuntamente con I propri tecnico o ditta/e di fiducia, resta inteso che ogni ulteriore costo è a totale carico e onere a carico dell'aggiudicatario, nulla esluso, compreso eventuali opere di adeguamento normativo se necessario.
In particolare per il soppalco, del quale non sono stati reperiti progetti o collaudi o dochiarazioni di corretta posa o progetto e che anche se catalogabile come "arredo accessorio all'attività", ne modifica i parametri igienico sanitari e in particolare agli ambienti di lavoro, pertanto si ritiene da rimuovere, salvo diverse necessità da parte dell'aggiudicatario, che se ne assume sia l'onere di rimozione e smaltimento o sia che tenti la soluzione di regolarizzazione con sanatorie strutturali o altro necessario, comprese opere eventuali per adeguamento igienico, a totale carico e che comunque se ne terrà conto nella valutazione e dalla riduzione applicata sul valore.
Ogni onere, costo, sanzione, spese tecniche, eventuali opere, compreso adeguamento dei locali non idonei (cucina, centrale termica ecc), a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

### 7.2 *Conformità urbanistica:*

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | // |
| In forza della delibera: | 11 dicembre 2024 il PUG è stato adottato in Consiglio Comunale e dalla pubblicazione sul BUR, il 29 gennaio 2025, inizierà il periodo di salvaguardia fino all'approvazione definitiva. |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | atti unilaterali d'obbligo edilizio a favore del Co- |

| | |
|---|---|
| | mune di Ferrara |
| Estremi delle convenzioni: | [redacted] |
| Obblighi derivanti: | vincolo di destinazione di utilizzazione, dichiarazione di conoscenza obblighi, vigilanza da parte del Comune sulla costruzione degli immobili e sulle attività svolte, oltre ad altro, come integralmente riportato nelle convenzioni stesse, che si intendono non cancellate. |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto **A**

Capannone in c.a. prfabbricato uso magazzini e uffici al servizio di attività industriali, dotato di piccola corte esclusiva di accesso dalla via Calvino, con cancello carrabile e pedonale.
E' composto da portico di ingresso, ufficio, ripostiglio, bagno, cucina, altro bagno, vano scala per accesso al piano primo dove è presente archivio, ufficio, disimpegno ripostiglio e piccolo vano caldaia. Al piano terra presente magazzino e vano archivio. E' stato intstallato in tutta la superficie del magazzino una struttura metallica con pilastri metallici, e con lastre di lamiera a formare pavemento tra piano terra e primo, con scala metallica di accesso, proseguendo al piano primo sino a quasi in copertura con scaffallature per tutto il piano proiettato del magazzino, creando di fatto un altro piano calpestabile, presente vano porta al piano terra di collegamento con altra unità immobiliare non oggetto della presente. Presente tettoia in legno nel cortile addossata al capannone e chiusa su tre lati da tendoni in pvc apribili.
Il piano di calpestio del soppalco metallico impedisce il passaggio a luce ed aria naturali dal lucernario presente a tetto, circostanza in contrasto con il regolamento igienico/sanitario sugli ambienti di lavoro, il lucernario dovrebbe essere apribile parzialmente, come indicato negli elaborati progettuali, ma data la quantità di materiali presenti non è stato possibile verificare. Nessun certificato o progetto e collaudo, o certificato di corretta posa, necessari, è presente presso gli archivi comunali o fornito dal proprietario, pertanto si intende da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario, o mantenere previo acquisizione di documenti ulteriori da produrre a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.
Al piano terra nel blocco uffici è stata ricavata una cucina, che risulta arredata e apparentemente allacciata, in vano non idoneo e collegato direttamente al bagno, sarà pertanto da rimuovere e riportare ad una destinazione idonea.
La porta di collegamento realizzata abusivamente al piano terra verso altra unità, attualmente stessa ditta e anch'essa oggetto di altro pignoramento, sarà da chiudere a cura e spese dell'aggiudicatario.
Non è stato possibile verificare alcun impianto, compreso della caldaia ubicata al piano primo in vano creato abusivamente e che non appare idoneo.
Le finiture del capannone sono del tip oindustriale, il pavimento del capannone è in cemento, mentre per il blocco uffici in ceramica, gli infissi sono in alluminio e vetro in parte apribili.
Nulla è stato reperito per dotazioni antincendio, pertanto non si esclude che debbano essere fatte delle compartimentazioni verso altre unità, attualmente la quantità di materiale stivato in tutto il capannone e soppalco, ha sicuramente un carico di incendio non trascurabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **500,00** da parametrizzare e compresa accessori
E' posto al piano: T-1
L'edificio è stato costruito nel: 1996
L'edificio è stato ristrutturato nel: /
L'unità immobiliare è identificata con il numero: [redacted] ha un'altezza utile interna di circa m. tra 2.70 e 3.30
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | sconosciuta |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |
| Note | Non è stato possibile verificare se l'impianto è o non è a norma e rispondente alla dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità in atti presso il Comune di Ferrara. eventuali verifiche e/o adeguamente saranno a totale carico dell'aggiudicatario. |

**Riscaldamento:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Non è stato possibile verificare se l'impianto è o non è a norma e rispondente alla dichiarazione di conformità allegata alla richiesta di agibilità in atti presso il Comune di Ferrara. eventuali verifiche e/o adeguamente saranno a totale carico dell'aggiudicatario. |

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

| | |
|---|---|
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | Da verificare a cura e spese a carico dell'aggiudicatario, approfondimenti in merito alla necessità o mendo di certificato di prevenzione inciendi, che dipende dalle superfici, dalle attività, dalle altre unità, eventuali opere e oneri per adeguamenti o realizzazione di compartimentazioni saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso. |

**Scarichi:**

| | |
|---|---|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |

**Note generali impianti:** non è stato possibile verificare la situazione della fognatura, delle ventilazioni delle colonne, delle esalazioni della caldaia e aspirazione, delle modifiche impiantistiche per creare abusivamente un vano cucina (da eliminare). ogni corcostanza che ne deriva, compreso rimozioni e adeguamenti e acquisizione di autorizzazioni o dichiarazioni di conformità o di rispondenza sono a totale carico e costo in capo all'aggiudicatario, nulla escluso.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva: 1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; 2) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 3) della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presenti; 4) della eventuale superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata, quando presente, nel caso non sia rilevabile con certezza, si considera la superficie catastale. La valutazione degli immobili è stata effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nella determinazione e nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| uffici archivio e Servizi P.T e P.1 | superf. esterna lorda | 175,00 | 1,00 | 175,00 |
| magazzino p.t. | superf. esterna lorda | 195,00 | 0,50 | 97,50 |
| tettoia | superf. esterna lorda | 40,00 | 0,20 | 8,00 |
| cortile | superf. esterna lorda | 90,00 | 0,10 | 9,00 |
| | | **500,00** | | **289,50** |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**
Periodo: 2° 2025

Zona: POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 370

Valore di mercato max (€/mq): 550

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione complessiva del bene è da considerarsi a corpo e non a misura, tiene conto di molteplici aspetti quali, consistenza, aspetto del fabbricato, ubicazione, stato di conservazione, tipologia dell'immobile, oltre che allo stato di manutenzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, infrastrutture, distanza dal centro, caratteristiche della zona circostante; oltre alla attuale situazione del mercato immobiliare, alle eventuali difformità urbanistiche e catastali riscontrate nella presente perizia.
La stima è basata sul metodo sintetico comparativo per immobili simili per tipologia ed ubicazione.
Per il valore si è tenuto conto di tutto quanto esposto in perizia e descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte, nello stato di fatto e di diritto così come si trova e pervenuto agli attuali proprietari.
Non è stato condotto, in quanto non previsto dall'incarico, un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti da tale circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
La presente perizia non tiene conto di eventuali arredi o beni mobili presenti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 500.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.275,00.

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| uffici archivio e servizi | 175,00 | € 450,00 | € 78.750,00 |
| magazzino p.t. | 97,50 | € 450,00 | € 43.875,00 |
| tettoia | 8,00 | € 450,00 | € 3.600,00 |
| cortile | 9,00 | € 450,00 | € 4.050,00 |
| | | | |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 130.275,00 |
| **Valore Finale** | **€ 130.275,00** |
| Valore corpo | € 130.275,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 130.275,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 130.275,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A | Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] | 289,50 | € 130.275,00 | € 130.275,00 |

### 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% ) € 19.541,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova 100.733,75 arrotondato a: **€ 100.000,00**

Ferrara, lì 03-09-2026

L'Esperto alla stima
**Geom. Valerio Zanardi**

Allegati:

1) visure catastali, mappa, planimetria;

2) concessioni e autorizzazioni edilizie;

3) atti di provenienza;

4) ispezioni ipotecarie, trascrizioni e iscrizioni;

5) documentazione fotografica.