Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOPERATIVA**

contro : [redacted]

N° Gen. Rep. **16/ 2026**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.07.2026 ore 9,35

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **dr. Andrea Ranieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico 01

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**
Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T
Partita IVA: 01018660389
Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/200136
Email: geom.lucanagliati@gmail.com
Pec: luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di appartamento compreso nel fabbricato condominiale sito in Ferrara via C. Cattaneo [redacted] , angolo via A. Varano [redacted] .
L'appartamento è composta da:
P.T. : cantina .
P.2° : ingresso , cucina abitabile , soggiorno , due camere matrimoniali , disimpegno bagno e balcone .
Versa in normale stato di manutenzione e conservazione.

Per l'appartamento risulta in essere, un contratto di locazione a favore di [redacted] registrato a Ferrara il 15.01.2026 n.355 serie 3T, ante pignoramento, opponibile alla procedura. Il contratto ha scadenza il 30.09.2029 .
Il canone mensile di €. 300,00 viene considerato vile.

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati di Ferrara con intestazione [redacted] per proprietà quota 1/1 ,
al foglio **160**
-particella **943 sub. 5** , piano T.2°, ZC. 2^, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5 , sup.catastale 85 mq. , rendita €. 322,79.

Utilità comuni :
mapp. 943 sub. 7 – ingresso-vano scala- BCNC
mapp. 943 sub. 14 – Cortile comune BCNC
mapp. 943 subb. 8-9-10-11-12-13 - n. 6 garages su area comune BCC (Beni comuni censibili).

Confini :
appartamento : spazio aereo su corte comune per tre lati, vano scala comune , mapp. 943 sub. 6
cantina : corte comune per due lati , lavanderia e corridoio comune .

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'appartamento , corrisponde alle risultanze catastali. L'intestazione è corretta.

Conformità edilizia : L'appartamento non è conforme alla normativa edilizia per una lieve modifica nella cantina.

L'appartamento è pervenuto all'esecutato in forza di rogito not. Morena Giovanna del 12.11.2018 rep. 12847/10957 ,trascritto a Ferrara il 26.11.2018 ai nn. 19106/12936 .

Prezzo base **€. 85.000,00**

Beni in Ferrara **(FE)**
Via C. Cattaneo 65

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 .

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento in Ferrara via C.Cattaneo 65.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **piena proprietà**
[redacted] - CF. [redacted]
residente a Ferrara il via C. Cattaneo [redacted] . Stato civile libero all'acquisto.

Eventuali comproprietari:
Nessuno .

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara (FE) :

Intestazione:
[redacted] - CF. [redacted]
Piena proprietà quota 1/1 .

foglio **160**
- particella **943 sub. 5** ,via C. Cattaneo [redacted] , Z.C.2^ , piano T.2°, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5 , sup.catastale 85 mq. , rendita €. 322,79 .

Utilità comuni :
mapp. 943 sub. 7 – ingresso-vano scala- BCNC
mapp. 943 sub. 14 – Cortile comune BCNC
mapp. 943 subb. 8-9-10-11-12-13 (n. 6 garages su corte comune- Beni comuni censibili) (vedi allegate visure
che fanno parte integrante della presente relazione).
Confini :
appartamento : spazio aereo su corte comune per tre lati, vano scala comune , mapp. 943 sub. 6
cantina : corte comune per due lati , lavanderia e corridoio comune .

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'appartamento e cantina , corrisponde alle risultanze catastali. L'intestazione è corretta.

Per quanto sopra SI dichiara la Conformità Catastale dell'unità pignorata.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona sud , fuori le mura di Ferrara
Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Cento – Bologna .
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale – commerciale.
Attrazioni paesaggistiche: ////////
Attrazioni storiche: Ferrara - Cento
Principali collegamenti pubblici: Autobus
Servizi offerti dalla zona: ///////////

3. STATO DI POSSESSO:

Per l'appartamento pignorato risulta in essere un contratto di locazione, stipulato da [redacted] a favore di [redacted], il 09.01.2026 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 15.01.2026 al n. 355 serie 3T, ante notifica del pignoramento del 26.01.2026.
La durata del canone è prevista di anni 4 a partire dal 01.10.2025 al 30.09.2029 .
Il canone annuo risulta di €. 3.600,00 , pari ad €. 300,00 mensili .
Va precisato che lo scrivente unitamente al custode ha effettuato n. 5 sopralluoghi al fine di poter accedere all'appartamento , che alla data del 09.04.2026 era temporaneamente occupato da terzi certo [redacted] nato in Irak il 26.08.2001con sua famiglia , senza titolo.
Il canone di locazione di €. 300,00 viene considerato vile .
Merita evidenza infatti che i valori per locazione pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Ferrara per appartamenti economici per anno 2025 della zona , oscillano tra €.4,9/mq e €. 6,20/mq di superficie lorda .
Assumendo il valore medio di €. 5,55/mq x 78,00 mq. lordi dell'alloggio, risulta un canone di €. 432,90 mensile , superiore di oltre il 30%, il canone attuale indicato nel contratto di locazione di €. 300,00.
Tra l'altro, si segnala che l'appartamento ha l'uso esclusivo di un garage nella corte comune, circostanza che porterebbe ad un ulteriore aumento del canone che si stima in via prudenziale in €. 70,00 circa , per un totale del canone di €. 500,00 circa mensili.

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: al 17.03.2026 (vedi allegate note iscrizione)

- Ipoteca volontaria a favore di Emil Banca Credito Cooperativo Soc. Cooperativa contro [redacted] , di €.164.000,00, capitale €.82.000,00, sorta con rogito del not. Morena Giovanna del 12.11.2018 rep.12848/10958, derivante da mutuo fondiario , **iscritta a Ferrara il 26.11.2018 ai nn.19107/2985** a carico del mapp. 943 sub. 5 del foglio 160 del catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.2 Pignoramenti: al 17.03.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore Emil Banca Credito Cooperativo Soc. Cooperativa contro [redacted] sorta con atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 26.01.2026 al n.267/2026 , **trascritto a Ferrara in data 12.02.2026 ai nn.2438/1843** a carico del mapp. 943 sub. 5 del foglio 160 del catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna .

4.3 Misure Penali . ////////

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
L'amministratore del condominio "Studio amministrazioni condominiali Ferrara di geom. Luca Maneghini e C. sas, con email dl 31.03.2026 ha comunicato che il debito in capo a [redacted] in tale data è pari ad €. 6.094,39 .
Non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria.
Vedi allegati Preventivo dal 01.09.2025 al 31.08.2026 e Consuntivo dal 01.09.2024 al 31.08.2025.
Millesimi di proprietà: 159,340.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///////
Attestazione Prestazione Energetica rilasciato il 12.04.2018 da arch. Fava Federico n. 01347-026165-2018 . Validità decennale . (vedi allegato al rogito not. Morena del 12.11.2018 al successivo cap.6)
Indice di prestazione energetica: classe "E".
Note Indice di prestazione energetica: ////
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori:
Le spese condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario in base a quanto previsto dalla vigente normativa. (ultimo biennio).
Non è stato effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .
Ogni onere e obbligo per tali incombenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.
Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutato .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted] - [redacted]
Piena proprietà quota 1/1 **attuale proprietario** in forza di rogito not. Morena Giovanna del 12.11.2018 rep. 12847/10957 ,trascritto a Ferrara il 26.11.2018 ai nn. 19106/12936 .
Nel rogito viene precisato , tra l'altro che l'appartamento viene compravenduto con la comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC nonché la quota di 1/6 di n. 6 garage censiti con le particelle 943 subb. 8-9-10-11-12-13 "con la precisazione che per intercorsi accordi tra i vari condomini all'odierno acquirente , compete uso esclusivo del garage sub.12. (censito nel catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 943 sub. 12, via Alfonso Varano 19, P.T, Z.C. 2^ , categ. C/6 , classe 3 , mq. 14, RC . 74,47 - vedi allegato rogito).

Titolare/Proprietario:
- [redacted] nata a [redacted]
Piena proprietà quota 1/1, **proprietaria** dal 25.06.2009 al 12.11.2018 in forza di rogito del not. F. Cristofori di Ferrara del 25.06.2009 rep. 6740/17430 trascritto a Ferrara il 15.07.2009 ai nn. 13308/8112. (I venditori erano [redacted]) .

Titolare/Proprietario:
- [redacted]
proprietaria dal 22.01.1999 al 25.06.2009 in forza di rogito del not. F. Cristofori di Ferrara del 22.01.1999 rep. 48128 trascritto a Ferrara il 16.02.1999 ai nn. 2693/1638 . (venditore Azzolini Luciano).

Titolare/Proprietario:
- [redacted]
Proprietario dal 21.11.1997 al 25.06.2009, in parte in forza di successione del padre Azzolini Mario deceduto il 21.11.1997 den. Succ. reg. a Ferrara il 20.12.1999 ai nn. 73/1063 trascritta a Ferrara il 01.07.2000 ai nn. 11878/7623 con accettazione eredità del 15.07.2009 ai nn. 13307/8111, ed in parte in forza di successione legittima in morte della madre Bonadini Marcellina deceduta il 10.09.1982 den. Succ. reg. a Ferrara il 01.12.1999 ai nn. 74/1063 trascritta 06.03.2000 ai nn. 4078/2692. Non risulta accettazione di eredità della sig. Bonadini Marcellina.
Azzolini Mario e Bonadini Marcellina avevano acquistato immobile dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Ferrara con rogito not. G. Bissi del 08.03.1982 rep. 1145 trascritto il 23.03.1982 part. 2716.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia :
Intestazione: Istituto Autonomo case Popolari
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: costruzione di n. 4 fabbricati di civile abitazione.
Oggetto: nuova costruzione
Prot.1828/1467 del 21.03.1955 .

Il certificato di abitabilità risulta rilasciato il 06.05.1960 prot.22804/3012.

Pratica edilizia :
Intestazione: Fugalli Lamberto +5
Tipo pratica: permesso di costruire
Per lavori: costruzione di n. 6 garages
Prot. 7644/4949 rilasciato il 13.02.1969 .

Abitabilità Prot.3542/399 rilasciata il 08.04.1986 .

7.1 ***Conformità edilizia***
Appartamento sito in Ferrara via C. Cattaneo 65

Irregolarità accertate:
Per quanto riguarda l'appartamento pignorato (mapp. 943 sub. 5) esso risulta costruito in conformità a quanto autorizzato salvo altezza utile della cantina , che risulta lievemente inferiore a quanto autorizzato (ml. 1,88 anzichè ml.2,00) .

Per quanto riguarda i n. 6 garages costruiti su terreno condominiale, in comproprietà tra i n. 6 alloggi , non è stato possibile accedere agli stessi (utilizzati da terzi non esecutati)

Regolarizzabili mediante:
L'altezza della cantina è da considerare tolleranza costruttiva ai sensi del DPR 380/01 art. 34 ter – LR 23/2004 art. 19 bis comma 1 ter , la quale comunque devono essere regolarizzate ai fini sismici. (MUR 1 art.17 quater L.R.23/2004 e LR. 5 del 25.07.2025)
Il costo presunto per pratica di regolarizzazione sismica a carico dell'aggiudicatario si stima in €. 3.000,00 .
Per quanto riguarda i n. 6 garages comuni , non è possibile valutare la loro conformità precisando tuttavia che per essi risulta regolarmente rilasciato sia il permesso di costruzione che il certificato di agibilità (sulla base del sopralluogo del Servizio igiene pubblica del 04.12.1985) .
Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi pratica di sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni dei garages su area comune in quota , anche per rispetto diritti di terzi , regolarizzazione sismica , nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia dell'appartamento.

7.2 ***Conformità urbanistica:*** ***//////////***

Descrizione: **Appartamento in Ferrara via C. Cattaneo** [redacted] di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al P.2° , compreso in piccolo fabbricato condominiale, sito in Ferrara via C. Cattaneo 65 , angolo via Varano 19.

L'edificio è stato realizzato nel 1955 con abitabilità del 1960 , su un lotto di terreno di forma quadrilatera.
Si articola su 4 piani fuori terra ed ha strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e c.a . Il tetto è a falde con manto in laterizio .
Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con lattoneria metallica.

L'edificio , comprende n. 6 appartamenti (due per piano, con cantine esclusive oltre a lavanderia e locali comuni al P.T.) ed è dotato di cortile condominiale , su cui insistono n. 6 garages realizzati su area comune .

L'appartamento pignorato mapp. 943 sub. 5 è composta da :
P.2°. : Ingresso , cucina abitabile , pranzo-soggiorno, due camere matrimoniali , disimpegno , bagno e balcone (altezza utile 3,00 ml) .
Comprende una cantina al piano terra con altezza utile di ml. 1,88.

Le rifiniture dell'appartamento , sono state eseguite con materiali di normale qualità.
Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica (normale stato), pareti intonacate e tinteggiate (mediocre stato), rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nel bagno-cucina (normale stato) , serramenti di finestre in pvc con vetro camera (recente istallazione e buono stato) ,tapparelle in pvc , doppio serramento in alluminio , porte interne in legno (mediocre stato) , porta d'ingresso del tipo blindato .
Il bagno è finestrato, ed è dotato di lavandino , vaso wc, bidet e vasca (normale stato) .
Il balcone è pavimentato in gres e dotato di parapetto metallico (normale stato).

Gli impianti tecnologici consistono di :
Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a camera chiusa nel bagno , funzionante a metano e radiatori in ghisa.
Impianto elettrico sotto traccia .
Impianto di condizionamento con uno split e macchina esterna sul balcone.
Esiste impianto a gas e fognario .
Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti .
Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione , in generale , è normale attesa la vetustà .

La cantina al piano terra , è pavimentata in ceramica dotata di porta i legno , impianto elettrico fuori traccia e finestra in legno e vetro semplice.
Sono state accertate tracce di umidità saliente nelle murature. E' in mediocre stato.

Il corpo di fabbrica destinato a n. 6 garages , è ad un sol piano e posto sul retro dell'edificio condominiale . E' stato edificato alla fine degli anni 1960.
Risulta costruito su area comune ai n. 6 alloggi ed ha struttura in muratura , laterocemento con tetto in lastre di fibrocemento e altro materiale . I garages hanno portoni ad ante metallici .
Non è stato possibile accedere ai n. 6 garages comuni , per mancanza di chiavi e atteso che vengono utilizzati anche in via esclusiva da terzi non esecutati .
Il garage distinto dal mapp. 943 sub.12, è quello che da accordi fra condomini, dovrebbe essere pertinenziale l'alloggio pignorato (nel senso di un solo utilizzo in via esclusiva) .

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 78,00. Il balcone misura mq. 4,00, la cantina mq. 17,00 circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.2°	superf. esterna lorda	78	1	78

Balcone	Superficie netta	4	1	4
Cantina	Superficie esterna lorda	17	1	17

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'appartamento viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni similari posti nelle vicinanze.
Vengono considerate anche le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione in prossimità di via Foro Boario , di via Bologna ed ad un paio di chilometri dal centro di Ferrara .
Tengono conto delle normali rifiniture ,della posizione al piano secondo in piccolo condominio di n. 6 unità residenziali, privo di ascensore , della vetustà (1960) e recente modesto ammodernamento.

Per quanto riguarda il valore delle parti comuni quali corte e della quota indivisa di 1/6 di proprietà di n. 6 garage (con utilizzo esclusivo del mapp. 943 sub.12) esso viene compreso in quello dell'appartamento .

I valori per mq. di superficie utile , tengono anche conto delle spese condominiali insolute.
Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine .

8.2 Fonti di informazione:

Compravendite - Operatori immobiliari , OMI .

8.3 Valutazione corpi:

A. **Appartamento in Ferrara via C. Cattaneo 65**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento P.2°	78	€. 1.250,00	€.97.500,00
Balcone	4	€. 300,00	€. 1.200,00
Cantina	17	€. 300,00.	€. 5.100,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 104.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ . 104.000,00

Riassunto:

ID	*Immobile*	*Superficie equivalente*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Appartamento P.2° con pertinenze comuni		€.104.000,00	€.104.000,00

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%) € . 15.600,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. /////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : €. 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di appartamento, con pertinenze comuni in Ferrara via C. Cattaneo 65, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per eventuale sanatoria edilizia- sismica , rimozioni-ripristini certificazioni edilizie varie , nulla escluso,

(Stato " Libero") in cifra tonda **€. 85.000,00**

Ferrara 21.05.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 16 fotografie
n. 1 Planimetria abitazione
n. 3 mappe topografiche- satellitari
mappa catastale
n. 1 visura catastale storica Catasto Fabbricati- appartamento
n. 6 visure catastali garages su corte comune
n. 1 Elaborato planimetrico con elenco subalterni
Rogito not. Morena del 12.11.2018 con allegato Attestato Prestazione Energetica.
Contratto di locazione del 09.01.2026 reg. il 15.01.2026
Email Amministratore condominio del 31.03.2026 con preventivo e consuntivo 2024-2026
Certificato di residenza
Protocollo accesso atti edilizi del 19.03.2026 e chiusura ricerca Comune del 15.05.2026
Stralci di pratiche edilizie e abitabilità
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)