

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: f

contro:

N° Gen. Rep. 94/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 11/02/2026 – 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. Vincenzo Cantelli

Custodi Giudiziari: Avvocato Piero Giubelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 : Abitazione con servizi esterni - civ. 37

Lotto 02 : Negozio - civ. 41

Lotto 03 : Garage - snc

Lotto 04 : Abitazione con servizi esterni - civ. 31

Lotto 05 : Negozio con servizi esterni - civ. 29

Esperto alla stima: Geometra Arianna Camattari
Codice fiscale: CMT RNN 77C58 C912H
Studio in: Strada Provinciale n. 66- 44020 Goro (Ferrara)
Telefono: 339/2217035
Email: ariannacamattari@libero.it
Pec: arianna.camattari@geopec.it

Beni in Comune di Fiscaglia

Località Migliaro

LOTTO: 01

Abitazione con servizi esterni

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione al solo piano terra, di tipo economico [A4] con servizi esterni retrostanti; inserita in un più ampio fabbricato con altre unità a destinazione abitazione e negozi, affacciati sulla strada principale Via Ariosto.

E' compresa la quota proporzionale comune sulla corte al mappale n. 822 subalterno n.10

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 Proprietà nato a Ferrara il c.f. J;

Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia Sez. Migliaro

intestazione catastale:

Comune di Fiscaglia – Sez. Migliaro Foglio n. 4

Mappale n. 517 Sub 1 + Mapp. 518 Sub 1 + Mapp. 520 Sub 1 + Mapp. 1066 + Mapp. 1067

Categoria A/4 Classe 2 Consistenza vani 4,5 Sup. catastale mq 97 Rendita catastale €. 199,87

Confini: L' unità immobiliare confina con altre unità sui mappali n. 517 e n. 36; con la corte interna comune al mappale n. 822.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, l'abitazione risultava in pessime condizioni a causa di un pregresso incendio; rispetto la planimetria catastale sono state riscontrate difformità quali: mancanza di intercapedini/tramezzature tra i vani entrata-letto e cucina, così come tra corridoi e wc.

Nonostante i servizi esterni risultino fatiscenti e coperti da fitta vegetazione (ai mappali n. 520 e 1067) si ritiene non corrispondano alla planimetria presente in banca dati catastale.

Si precisa che l'accesso al bassocomodo esterno (mapp. 518 sub.1) è previo passaggio sull'area urbana al sub. 7 del mappale n. 822.

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- con sede in Conegliano (TV) -----

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è centrale rispetto al piccolo centro abitato di Migliaro, in contesto sia abitativo sia direzionale/commerciale.

Caratteristiche zona: Territorio Urbanizzato con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc
Area Urbanistica: Zona RES- Sottozona RES.2
 " Quartieri sul fiume"
Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia
Servizi presenti nella zona: Ospedale, Ipermercati, Mezzi Pubblici, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe: Lidi Ferraresi – Centro storico Ferrara
Importanti centri limitrofi: Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche: Lidi Ferraresi – Zone Naturalistiche Locali
Attrazioni storiche: Castello Estense, Abbazia Pomposa
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l' attuale proprietario dichiarava lo stato libero dell' immobile;

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:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

- 4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Giudiziale iscritta a Ferrara in data al gen
 derivante da del Tribunale di Ferrara de rep.
 iscritta in data in favore di Cassa di Risparmio di Ferrara

SpA con sede in Ferrara; per la somma capitale di €. 21.115,36 a carico di Ferrigato Renzo;

Ipoteca Giudiziale derivante da _____ del Tribunale di Ferrara del _____
 Rep. 2411/2012 iscritta in data _____ 3 al gen. _____
 favore di Cassa di Risparmio di Ferrara C _____ la somma capitale di
 € _____ capitale €. _____ a carico di Ferrigato Renzo;

Ipoteca Giudiziale derivante da _____ del Tribunale di Ferrara del _____
 Rep. _____ iscritta in data _____ 1 Gen. _____ prt. _____
 favore di _____ r.l. Cf 0 _____ sede in Conegliano (TV) per la
 somma capitale di €. _____ complessiva di € _____ a carico di
 Ferrigato Renzo;

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili del _____ p. _____ ascritto a Ferrara
 in data _____ 1 Gen. _____ e Part. _____ a favore di _____ con
 sede in Conegliano (TV) Cf 04846340265, a carico di Ferrigato Renzo;

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono state riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non sono state riscontrate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata nei fascicoli/atti digitalizzati. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato

conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un'istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell'aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonché eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

• Dal 27/12/1978 ad Oggi :
1000/1000 Proprietà 1000/1000 nato a Ferrara, C.F. 1000/1000;
In forza di Atto di compravendita Notaio Colombo Bignozzi di Argenta de 1000/1000 Rep. 1000/1000
Trascritto a Ferrara il 1000/1000 art. 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 27/1965 intestata a Franceschini Trieste Redenta

Trasformazione di locale da ex. Ufficio postale ad appartamento;

Non c'è fine lavori né agibilità/conformità;

- P.E. n. 210/86 intestata a Ferrigato Renzo

Intervento alla parte servizi/magazzino;

Titolo mai ritirato;

7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione con servizi esterni

L'abitazione oggetto di stima avente destinazione catastale abitativa, in realtà si presenta come un'unità immobiliare ormai in pessime condizioni a causa di un incendio che ne ha compromesso la struttura e le rifiniture interne. Sono state rimosse (forse proprio a causa dell'incendio) diverse tramezzature interne dividenti i vani ingresso-letto e cucina, così come le dividenti tra corridoi e servizio igienico. Dalla parte retrostante dell'abitazione si accede ad una piccola corte esclusiva ed ai servizi esterni, anch'essi in condizioni scadenti ed alcuni fatiscenti/pericolanti. L'ampia corte retrostante è comune a diverse unità immobiliari.

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. catastale	Mq 97	1,00	Mq 97

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Economico

Periodo: 01/2025

Zona: B3-Centrale Migliaro

Stato osservatorio: Normale

- Tipologia: residenziale - economico

Valore di mercato: min €. 470,00/mq

Valore di mercato: max €. 660,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio del registro di: Ferrara-Comacchio-Portomaggiore/Cento;

Ufficio tecnico di Fiscaglia;

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

Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 97.00	€. 300,00	€. 29.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 29.100,00
Valore corpo			€. 29.100,00
Valore accessori: <u>il bassocomo d'intende ricompreso nel valore dell' abitazione</u>			
Valore complessivo intero Piena Proprietà			€. 29.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 001	Abitazione con servizi esterni	Mq 97	€. 300,00	€. 29.100,00
LOTTO 001	Totale			€. 29.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 4.365,00

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

- Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

N.B.

Le spese di regolarizzazione non comprendono gli oneri di demolizione e/o smaltimento rifiuti se necessari e corrispondono approssimativamente alle spese necessarie ad un eventuale regolarizzazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 14.735,00

Valore base d' asta €. 14.800,00

LOTTO: 02

Negozio

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozio al piano terra, con ingresso/vetrina sulla strada principale in Via Ariosto al civico n. 41

E' compresa la quota proporzionale comune sulla corte al mappale n. 822 subalterno n.10

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 Proprietà ' nato a Ferrara i :.f.

Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia Sez. Migliaro

intestazione catastale:

Comune di Fiscaglia – Sez. Migliaro Foglio n. 4

Mappale n. 517 Sub 2 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza mq 45 Rendita catastale €. 699,54

Confini: L' unità immobiliare confina con altre unità sui mappali n. 517 e con la corte interna comune al mappale n. 822.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria catastale rispecchia l'unità immobiliare ad eccezione di una tramezzatura interna per una probabile realizzazione del servizio igienico/ripostiglio.

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

· / con sede in Conegliano (TV)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è centrale rispetto al piccolo centro abitato di Migliaro, in contesto sia abitativo sia direzionale/commerciale.

Caratteristiche zona:

Territorio Urbanizzato con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc

Area Urbanistica:

Zona RES- Sottozona RES.2

“ Quartieri sul fiume”

Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia

Servizi presenti nella zona: Ospedale, Ipermercati, Mezzi Pubblici, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe: Lidi Ferraresi – Centro storico Ferrara
Importanti centri limitrofi: Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche: Lidi Ferraresi – Zone Naturalistiche Locali
Attrazioni storiche: Castello Estense, Abbazia Pomposa
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'attuale proprietario dichiarava lo stato libero dell'immobile;

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:

Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Ferrara in data _____ gen _____
 derivante da De- _____ /0 _____ a de' _____ Rep. _____
 ritta in data _____ vore di Cassa di Risparmio di Ferrara
 _____ sede in Ferrara; per la somma capitale di €. _____ carico di _____

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del _____
 Rep. _____ critta in data _____ l gen. 1 _____ in
 favore di Cassa di Risparmio di Ferrara _____ per la somma capitale di _____
 : capitale € _____ carico di Ferrigato Renzo;

Ipoteca Giudiziale derivante da _____ il Tribunale di Ferrara del _____
 _____ scritta in dat: _____ gen. _____ or _____
 favore di _____ rl Cf 04846340265 con sede in Conegliano (TV) per la
 somma capitale di €. _____ e complessiva di €. 1 _____ a carico di _____

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili del _____ ap. _____ iscritto a Ferrara
in data _____ a _____ Part. _____ /ore _____ on _____
sede in Conegliano (TV) C _____ carico di Ferrigato Renzo;

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

4.3 Misure Penali: **Non riscontrate**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono state riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non sono state riscontrate

Spede condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata nei fascicoli/atti digitalizzati. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell' aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonchè eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

• Dal 27/12/1978 ad Oggi :
 1000/1000 Proprietà nato a Ferrara ;
 In forza di Atto di compravendita Notaio Colombo Bignozzi di Argenta de Rep
 trascritto a Ferrara il Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 6/2013 intestata a Ferrigato Renzo

Accertamento di conformità del locale ad uso negozio;

Mai ritirata/rilasciata per mancato versamento oneri comunali;

7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Negozio

Il negozio è attualmente in cattivo stato di manutenzione/conservazione poiché trascurato e privo di rifiniture (impianti, pavimenti, tinteggiatura, ecc). Tramite l' ampia vetrata in alluminio e vetro si accede all' unica sala del negozio in cui vi sono vecchie murature con intonaci fatiscenti; il soffitto è in legno (travi-travetti e tavolato); è presente una tramezzatura interna per una probabile realizzazione di un servizio igienico/ripostiglio.

Stato di manutenzione generale: Scadente

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	Sup. catastale	Mq 45	1,00	Mq 45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Economico

Periodo: 01/2025
 Zona: Centrale Migliaro
 Stato osservatorio: Normale
 - Tipologia: commerciale - economico
 Valore di mercato: min €. 590,00/mq
 Valore di mercato: max €. 880,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio del registro di: Ferrara-Comacchio-Portomaggiore/Cento;
 Ufficio tecnico di Fiscaglia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiscaglia;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Negoziò [C/1]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negoziò	Mq 45.00	€. 350,00	€. 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 13.500,00
Valore corpo			€. 13.500,00
Valore accessori:			
Valore complessivo intero Piena Proprietà			€. 13.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 002	Negoziò	Mq 45	€. 350,00	€. 13.500,00

LOTTO 002	Totale			€. 13.500,00
------------------	---------------	--	--	---------------------

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 2.025,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 5.000,00

- Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

N.B.

Le spese di regolarizzazione non comprendono gli oneri di demolizione e/o smaltimento rifiuti se necessari e corrispondono approssimativamente alle spese necessarie ad un eventuale regolarizzazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 6.475,00

Valore base d' asta €. 6.500,00

LOTTO: 03

Garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garage al piano terra raggiungibile dalla corte interna comune al mappale n. 822 subalterno n. 10 (non direttamente da Via Ariosto).

E' compresa la quota proporzionale comune sulla corte al mappale n. 822 subalterno n.10

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 Proprietà nato a Ferrara il .f. ,

Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia Sez. Migliaro

Comune di Fiscaglia – Sez. Migliaro Foglio n. 4

Mappale n. 518 Sub 4 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq 18 Sup. Catastale mq 21

Rendita catastale €. 31,61

Confini: L' unità immobiliare confina con altre unità sui mappali n. 518; con il mappale n. 36 e con la corte interna comune al mappale n. 822.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La planimetria catastale rispecchia la sagoma dell' unità immobiliare ma la porta di accesso non rappresenta lo stato di fatto. E' inoltre presente una porta pedonale sulla muratura retrostante il garage non rappresentata in planimetria.

Si precisa che la parte antistante il garage di cui al subalterno n. 4 appare realizzata su una porzione del mappale n.822 meglio identificata ai sub. 3 e sub. 4 (non è stato eseguito il rilievo strumentale per detta verifica);

Inoltre, per l' accesso allo stesso garage di cui al Mapp. 518 sub. 4 è necessario il passaggio sull' area urbana identificata al sub. 9 del mappale n. 822.

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- sede in Conegliano (TV)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è centrale rispetto al piccolo centro abitato di Migliaro, in contesto sia abitativo sia direzionale/commerciale.

Caratteristiche zona:	Territorio Urbanizzato con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc
Area Urbanistica:	Zona RES- Sottozona RES.2 " Quartieri sul fiume" <u>Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia</u>
Servizi presenti nella zona:	Ospedale, Ipermercati, Mezzi Pubblici, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe:	Lidi Ferraresi – Centro storico Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Lidi Ferraresi – Zone Naturalistiche Locali
Attrazioni storiche:	Castello Estense, Abbazia Pomposa
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l' attuale proprietario dichiarava lo stato libero dell' immobile;

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:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Ferrara in dat _____ 1.
derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 27/11/2014 n. _____ 2.
tata in data _____ a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara
SpA con sede in Ferrara; per la somma capitale di €. 1.200,00 a carico di _____

Ipoteca Giudiziale derivante da _____
_____ 24/11/2014 _____
tata in data _____ a favore di _____
_____ 1/12/2014 _____

favore di Cassa di Risparmio di Ferrara la somma capitale di
 €. capitale di arico di

Ipoteca Giudiziale derivante da Tribunale di Ferrara del
 in data 11/01/2000 n. 1000 Gen. 22/2000 n. 1000
 favore di 049452421 CF con sede in Conegliano (TV) per la
 somma capitale di complessiva di €. carico di

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili del trascritto a Ferrara
 in data 11/01/2000 n. 1000 rt. 8915 a favore di
 sede in Conegliano (TV) arico

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono state riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non sono state riscontrate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata nei fascicoli/atti digitalizzati. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell' aggiudicatario le

spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonché eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

• Dal 27/12/1978 ad Oggi :
1000/1000 Proprietà intestata a Ferrara Ritenuta
In forza di Atto di compravendita Notaio Colombo Bignozzi di Argenta de
/14213 Trascritto a Ferrara il 14/11/1978 art. 14

7. PRATICHE EDILIZIE:

- P.E. n. 15/1979 intestata a Ferrigato Renzo

Ampliamento di garage;

Non sono presenti né fine lavori né agibilità/conformità;

- P.E. n. 73/1988 intestata a Ferrigato Renzo

Ristrutturazione dei servizi magazzino/garage;

Titolo mai rilasciato;

7.1 Conformità edilizia:

Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra dichiarato :

Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Garage

Il garage è un unico ampio vano in latero-cemento con murature interne semi-intonacate e privo di rifiniture quali: pavimentazione, impianti, ecc. La porta di accesso in ferro si limita alla chiusura di una porzione del garage.

Stato di manutenzione generale: Scadente

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	Sup. catastale	Mq 21	1,00	Mq 21

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
 Sottocategoria: Economico
 Periodo: 01/2025
 Zona: Centrale Migliaro
 Stato osservatorio: Normale
 - Tipologia: residenziale - economico
 Valore di mercato: min €. 325,00/mq
 Valore di mercato: max €. 465,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio del registro di: Ferrara-Comacchio-Portomaggiore/Cento;
 Ufficio tecnico di Fiscaglia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiscaglia;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Garage [C/6]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Garage	Mq 21.00	€. 280,00	€. 5.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 5.880,00
Valore corpo	€. 5.880,00
Valore accessori:	
Valore complessivo intero Piena Proprietà	€. 5.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 003	Garage	Mq 21	€. 280,00	€. 5.880,00
LOTTO 003	Totale			€. 5.880,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 882,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 2.000,00

- Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

N.B.

Le spese di regolarizzazione non comprendono gli oneri di demolizione e/o smaltimento rifiuti se necessari e corrispondono approssimativamente alle spese necessarie ad un eventuale regolarizzazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 2.998,00

Valore base d' asta €. 3.000,00

LOTTO: 04

Abitazione con servizi esterni

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione ai piani terra e primo, di tipo economico/popolare [A5] inserita in fabbricato con altra unità (di cui al lotto 05) ed altri fabbricati affacciati sulla strada principale Via Ariosto.

E' compresa la quota proporzionale comune sulla corte al mappale n. 514.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 Proprietà

di Ferrara

Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia Sez. Migliaro

intestazione catastale:

Comune di Fiscaglia – Sez. Migliaro Foglio n. 4

Mappale n. 37 Sub. 2 + Mappale n. 514 Subalterno n. 1

Categoria A/5 classe 3 Consistenza vani 4,5 Sup. catastale mq 126 Rendita €. 167,33

Confini: L' unità immobiliare confina con altre unità sui mappali n. 514 – n. 36- n. 38 e Via Ariosto;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, l' abitazione risultava in pessime condizioni di manutenzione/conservazione; rispetto la planimetria catastale è stata riscontrata la difformità della porta comunicante le due sale (ingresso e cucina) così come scala interna.

Causa la fitta vegetazione spontanea, non è stato possibile accedere e visionare i servizi esterni retrostanti sul mappale n. 514.

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- con sede in Conegliano (TV)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è centrale rispetto al piccolo centro abitato di Migliaro, in contesto sia abitativo sia direzionale/commerciale.

Caratteristiche zona:	Territorio Urbanizzato con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc
Area Urbanistica:	Zona RES- Sottozona RES.2 " Quartieri sul fiume" <u>Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia</u>
Servizi presenti nella zona:	Ospedale, Ipermercati, Mezzi Pubblici, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe:	Lidi Ferraresi – Centro storico Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Lidi Ferraresi – Zone Naturalistiche Locali
Attrazioni storiche:	Castello Estense, Abbazia Pomposa
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l' attuale proprietario dichiarava lo stato libero dell' immobile;

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:

Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Ferrara in data _____ al gen 10
derivante da _____ Tribunale di Ferrara del 27/05/2012 p.
2410/2012 iscritta in data _____ e di Cassa di Risparmio di Ferrara
SpA con sede in Ferrara; per la somma capitale di _____ carico di
-

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del
_____ p. _____ ritta in da _____ n. _____ in
favore di Cassa di Risparmio di Ferrara (_____) somma capitale di
€ _____ pitale _____ arico d

Ipoteca Giudiziale derivante da _____ del Tribunale di Ferrara del
scritta in data: _____
favore di _____ con sede in Conegliano (TV) per la
somma capitale di _____ complessiva di € _____ carico di _____

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobiliare _____ trascritto a Ferrara
in data _____ l. Gen. _____ art. _____ favore _____ con
sede in Conegliano (TV) C/ _____ carico di Ferrigato Renzo;

4.2.3 Altre trascrizioni: ---

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c. ---

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono state riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non sono state riscontrate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata nei fascicoli/atti digitalizzati. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un'istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell'aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonchè eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

• **Dal 08/10/1982 ad Oggi :**
1000/1000 Propriet: nato a Ferrara il
In forza di Atto di compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara del Rep. 1
Registrato a Ferrara il Trascritto a Ferrara al r

- **Al 08/10/1982:**
- Teresa nata a Migliarino il 17/08/1935 ;
 - \ nata a Torino il 20/08/1915 ;
 - \ nato a Torino il 19/05/1911 ;
 - e nato a Torino il 29/08/1914 ;
 - nato a Torino il 14/05/1920 ;
 - nata a Migliarino il 25/09/1914 ;
 - nato a Ravenna il 19/05/1923 ;
 - a nata a Migliarino il 14/12/1920 ;
 - nato a Rovigo il 06/02/1935 ;
 - \ nata a Migliarino il 01/09/1930 ;
 - nato a Migliarino il 02/06/1940 ;
 - ** ** ** Tinevrina nata a Migliarino il 03/03/1923 ;
 - Teresa nata a Migliarino il 16/08/1911 ;
 - a a Migliarino il 16/04/1909 ;
 - nato a Sant' Apollinare il 18/03/1908 ;
 - \ nata a Sant' Apollinare il 20/04/1923 ;
 - nato a Rovigo il 06/11/1960 ;
 - ** ** ** nato a Rovigo il 14/01/1938 ;
 - a a Migliarino il 19/01/1896 ;

In forza di Atto di compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara del 08/10/1982 Rep. 15841
Registrato a Ferrara il 25/10/1982 al n. 1191 Trascritto a Ferrara il 02/11/1982 al n. 9131

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi Comunali non sono emerse pratiche edilizie relative all'abitazione, così come dichiarato dallo stesso ufficio tecnico.

7.1 Conformità edilizia: Non si dichiara la Conformità Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione con servizi esterni

L'unità è una piccola porzione abitativa su due piani, inserita in vecchio fabbricato composto da più unità immobiliari. La muratura perimetrale è in mattoni pieni con intonaci e tinteggiatura fatiscenti, mentre tetto e solai sono in legno in stato decadente/pericolante.

Al piano terra si trovano due locali (probabilmente soggiorno e cucina) con una scala interna per l'accesso al piano primo dove vi sono ulteriori due camere. Dalla porta retrostante il vano cucina si accede alla corte (comune ad altra unità immobiliare) ed ai due piccoli servizi esterni (sgombero e porcilaia) ormai sommersi dalla vegetazione spontanea e pertanto irraggiungibili.

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. catastale	Mq 126	1,00	Mq 126

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Economico

Periodo: 01/2025

Zona: B3-Centrale Migliaro

Stato osservatorio: Normale

- Tipologia: residenziale - economico

Valore di mercato: min €. 470,00/mq

Valore di mercato: max €. 660,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio del registro di: Ferrara-Comacchio-Portomaggiore/Cento;

Ufficio tecnico di Fiscaglia;

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

Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 126	€. 235,00	€. 29.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 29.610,00
Valore corpo			€. 29.610,00
Valore accessori: <u>il bassocomo d'intende ricompreso nel valore dell'abitazione</u>			
Valore complessivo intero Piena Proprietà			€. 29.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 001	Abitazione con servizi esterni	Mq 126	€. 235,00	€. 29.610,00
LOTTO 001	Totale			€. 29.610,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) € 4.441,50

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

- Costi di cancellazione oneri e formalità € 0,00

N.B.

Le spese di regolarizzazione non comprendono gli oneri di demolizione e/o smaltimento rifiuti se necessari e corrispondono approssimativamente alle spese necessarie ad un eventuale regolarizzazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.168,50

Valore base d'asta € 15.200,00

LOTTO: 05

Negozio con servizi esterni

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozio su due piani (terra e primo) inserito in fabbricato con altra unità (di cui al lotto 04) ed altri fabbricati affacciati sulla strada principale Via Ariosto.

E' compresa la quota proporzionale comune sulla corte al mappale n. 514.

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 Proprietà nato a Ferrara

Catasto fabbricati del Comune di Fiscaglia Sez. Migliaro

intestazione catastale:

Comune di Fiscaglia – Sez. Migliaro Foglio n. 4

Mappale n. 37 Sub. 1 + Mappale n. 514 Subalterno n. 2

Categoria C/1 classe 4 Consistenza mq 107 Sup. catastale mq 119 Rendita €. 11.221,27

Confini: L' unità immobiliare confina con altre unità sui mappali n. 514 – n. 36- n. 38 e Via Ariosto;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo, la planimetria catastale rappresentava lo stato dei luoghi per quanto riguarda i due vani al piano terra ed al piano primo (dalla planimetria si deduce sia stata precedentemente un unità abitativa). Sulla corte pertinenziale retrostante invece è stata riscontrata una chiusura provvisoria con pannelli misti in lamiera e policarbonato, la quale non ha reso accessibile l' accesso ai servizi retrostanti individuati in planimetria.

Non si dichiara la conformità catastale

Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili: No

Creditori Iscritti :

- con sede in Conegliano (TV) C 5

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è centrale rispetto al piccolo centro abitato di Migliaro, in contesto sia abitativo sia direzionale/commerciale.

Caratteristiche zona: Territorio Urbanizzato con Vincoli Urbanistici/Paesaggio/ecc

Area Urbanistica:	Zona RES- Sottozona RES.2 " Quartieri sul fiume" <u>Vedasi C.D.U. allegato alla presente perizia</u>
Servizi presenti nella zona:	Ospedale, Ipermercati, Mezzi Pubblici, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe:	Lidi Ferraresi – Centro storico Ferrara
Importanti centri limitrofi:	Centro storico di Ferrara
Attrazioni Paesaggistiche:	Lidi Ferraresi – Zone Naturalistiche Locali
Attrazioni storiche:	Castello Estense, Abbazia Pomposa
Principali collegamenti pubblici:	Non specificato

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l' attuale proprietario dichiarava lo stato libero dell' immobile;

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:
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche/catastali
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: ---

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale iscritta a Ferrara in data _____ al ger _____
derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del _____ n. _____ p.
cristta in dat _____ i favore di Cassa di Risparmio di Ferrara
on sede in Ferrara; per la somma capitale di € _____

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del _____
p _____ critta in da _____ gen. _____ n _____
favore di Cassa di Risparmio di Ferrara C _____ :r la somma capitale di
capitale € _____ arico di _____

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del _____
p _____ critta in data _____ n. 2 _____ n _____
favore di f _____ C _____ i sede in Conegliano (TV) per la _____

somma capitale di €. e complessiva di €. i carico di
F ---;

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili del 09/06/2025 Rep. 1916 trascritto a Ferrara in data 20/06/2025 al Gen. 11852 e Part. 8915 a favore di Purple Spv Srl con sede in Conegliano (TV) Cf 04846340265, a carico di Ferrigato Renzo;

4.2.3 Altre trascrizioni: ---

4.2.4 Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c. ---

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non sono state riscontrate

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile: Non sono state riscontrate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non sono state riscontrate

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrata

Indice di Prestazione Energetica: Non identificato

Note Indice di Prestazione Energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

I dati riportati nella presente perizia sono quelli presenti nella documentazione ipo/catastale ed edilizia riscontrata nei fascicoli/atti digitalizzati. Non è stato conferito alla sottoscritta nessun incarico per la verifica di eventuali confini, nonchè per la verifica statico-strutturale sui fabbricati; così come non è stato conferito nessun incarico per la verifica/valutazione degli impianti esistenti. Per quanto riguarda le conformità urbanistico/edilizie, si precisa che il presente incarico non prevede un istruttoria per un parere tecnico/amministrativo sulla verifica alla possibilità di Sanatoria o altro titolo edilizio necessario, ma si esorta il potenziale acquirente/aggiudicatario a prendere contatti con gli uffici preposti per la valutazione degli eventuali titoli/pareri necessari. Sono totalmente a carico dell' aggiudicatario le spese/oneri per: pratiche edilizie-rispetto delle normative sismiche e relativi collaudi- agibilità- variazioni e/o aggiornamenti catastali ed ogni altra documentazione necessaria e non presente alla data di aggiudicazione, nonchè eventuali spese di smaltimento materiali di qualsiasi genere e natura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

- Dal 08/10/1982 ad Oggi :

1000/1000 Proprietà

ato a Ferrara

3

In forza di Atto di compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara d

Rep. 15841

Registrato a Ferrara il 7

. 1191 Trascritto a Ferrara

- Al 08/10/1982:

- nata a Migliarino il 17/08/1935 ;
- nata a Torino il 20/08/1915 ;
- nato a Torino il 19/05/1911 ;
- nato a Torino il 29/08/1914 ;
- nato a Torino il 14/05/1920 ;
- nata a Migliarino il 25/09/1914 ;
- nato a Ravenna il 19/05/1923 ;
- nata a Migliarino il 14/12/1920 ;
- nato a Rovigo il 06/02/1935 ;
- nata a Migliarino il 01/09/1930 ;
- nato a Migliarino il 02/06/1940 ;
- nata a Migliarino il 03/03/1923 ;
- Teresa nata a Migliarino il 16/08/1911 ;
- nata a Migliarino il 16/04/1909 ;
- nato a Sant' Apollinare il 18/03/1908 ;
- nata a Sant' Apollinare il 20/04/1923 ;
- nato a Rovigo il 06/11/1960 ;
- nato a Rovigo il 14/01/1938 ;
- nata a Migliarino il 19/01/1896 ;

In forza di Atto di compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli di Ferrara del 08/10/1982 Rep. 15841

Registrato a Ferrara il 25/10/1982 al n. 1191 Trascritto a Ferrara il 02/11/1982 al n. 9131

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi Comunali non sono emerse pratiche edilizie relative all'abitazione, così come dichiarato dallo stesso ufficio tecnico.

7.1 Conformità edilizia: Non si dichiara la Conformità Edilizia

7.2 Conformità urbanistica: Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Negozio con servizi esterni

L'unità ha destinazione d'uso negozio ed è composta da due vani al piano terra e due vani al piano primo raggiungibili previa scala interna.

La prima stanza con accesso diretto da Via Ariosto presenta qualche opera di risanamento (pavimentazione e pannellature ai muri verticali e soffitto) mentre la seconda stanza si presenta più fatiscente così come il vano scala e la stessa scala in legno.

La muratura perimetrale è in mattoni pieni con intonaci e tinteggiatura fatiscenti, mentre tetto e solai sono in legno in stato decadente.

Dalla porta retrostante si accedrebbe alla corte comune ed ai ripostigli esterni, ma è stato realizzato un ampliamento ad uso ripostiglio (con pannelli misti in lamiera e fibra di vetro) che ne impedisce il facile raggiungimento. E' inoltre presente una fitta vegetazione naturale che ne impedisce il passaggio.

Stato di manutenzione generale: Scarso

Impianti (conformità e certificazioni) : Gli impianti sono da Verificare.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/Potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	Sup. catastale	Mq 119	1,00	Mq 119

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Economico

Periodo: 01/2025

Zona: B3-Centrale Migliaro

Stato osservatorio: Normale

- Tipologia: residenziale - economico

Valore di mercato: min €. 590,00/mq

Valore di mercato: max €. 880,00/mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Ufficio del registro di: Ferrara-Comacchio-Portomaggiore/Cento;
 Ufficio tecnico di Fiscaglia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiscaglia;
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali ed Agenzie immobiliari

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione [C/1]
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	Mq 119	€. 270,00	€. 32.130,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 32.130,00
Valore corpo			€. 32.130,00
Valore accessori: <u>il bassocomo d'intende ricompreso nel valore dell' abitazione</u>			
Valore complessivo intero Piena Proprietà			€. 32.130,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto Proprietà
LOTTO 001	Abitazione con servizi esterni	Mq 119	€. 270,00	€. 32.130,00
LOTTO 001	Totale			€. 32.130,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 4.819,50

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

- Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

N.B.

Le spese di regolarizzazione non comprendono gli oneri di demolizione e/o smaltimento rifiuti se necessari e corrispondono approssimativamente alle spese necessarie ad un eventuale regolarizzazione.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 17.310,50

Valore base d' asta

€. 17.300,00

05/01/2026

L' esperto alla stima
Geometra Arianna Camattari