

## **Tribunale di Ferrara**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 178/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 24/05/2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. STEFANO GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Nicoletta Pivari

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 1: Abitazione di tipo Ex. Ente Delta Padano**

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

---

## INDICE SINTETICO

**Lotto 001** - Abitazione su due piani in zona agricola (di tipo ex. Ente Delta Padano) con adiacente magazzino ed ampia area cortiliva, in Comune di Mesola (Fe) Via Marta n.

Beni in Mesola (Ferrara)  
Via Marta n.

### LOTTO: 001

#### **Abitazione su due piani con cantina esterna e corte**

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 di tipo economico [A3] in contesto agricolo, su due piani compresa cantina al piano terra, in Mesola 44026 (Ferrara) Via Marta n.**

#### **Quota e tipologia del diritto:**

1/1

**Comproprietari:** nessuno

#### **Catasto fabbricati del Comune di Codigoro (Fe)**

**- Foglio n. 19 Mappale n. 450**

Categoria A/3, classe 2 Consistenza vani 6,5 Superficie catastale mq 101 Rendita €. 419,62

Piano terra e primo

Proprietà: 1/1

Bene: Via Marta n. 44026 Mesola (Ferrara)

Intestazione: f

Derivante da: Costituzione del 11/07/1986 n. 58814;

Confini: L' intera area confina con Via Marta, Mappali n. 12 e 128.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

La planimetria catastale depositata agli atti non corrisponde allo stato di fatto alla data del sopralluogo, in quanto, al piano terra sono state realizzate murature di collegamento tra l' abitazione e la cantina nonché un ampliamento anche oltre la cantina. Quest' ultima andrebbe accatastata come magazzino.

Non è presente agli atti ' elaborato planimetrico catastale.

E' necessario effettuare la regolarizzazione catastale.

Non si dichiara la conformità catastale

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta in completo stato di abbandono.

**Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

**Creditori Iscritti :**

- con sede in t Cf

**Comproprietari:**

- L'immobile risulta in

nato a

Cf residente a )  
avvisi.

al quale sono stati notificati tutti gli

**Misure Penali:** Non rilevate

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Prezzo:**

Bene: Via Marta n. - 44026 Mesola (Ferrara)

Lotto 001: Abitazione ex. Ente Delta Padano

**Valore complessivo intero €.** 45.450,00

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

Il fabbricato ricade in zona agricola e nasce come costruzione di tipo Ex. Ente Delta Padano.

**Caratteristiche zona:** Ambito Agricolo ;  
**Area Urbanistica:** Agricola ;  
**Servizi presenti nella zona:** Distanti  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Città di Ferrara-Lidi Ferraresi  
**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Ferrara  
**Attrazioni Paesaggistiche:** Castello della Mesola, Pomposa  
**Attrazioni storiche:** Castello della Mesola, Pomposa  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile è in completo stato di abbandono;

**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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

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

4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Volontaria**, iscritta a Ferrara in data 20/05/2008 al Gen. 10739 e Part. 2175 per la somma di €. 180.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di €. 120.000,00 a favore della  
con sede in

4.2.2 Pignoramenti:

**Atto di Pignoramento** trascritto a Ferrara in data 29/11/2002 al Gen. 23126 e Part. 17026 derivante da atto giudiziario notificato in data 31/10/2022 Rep. 3252 a favore della Società !  
;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

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

con sede legale in Via G.  
la somma di €. 13.944,14 (imposte, tasse e tributi);

**4.3 Misure Penali:** Non riscontrate

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** ---

**Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:** ---;

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** ---;

**Millesimi di proprietà:** Compete all' abitazione la proporzionale quota delle parti comuni

**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:** Non specificato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

Proprietà dal 15/05/1997 ad oggi in forza Atto di compravendita del 15/05/1997 Notaio Pietro Carpanelli Rep. 59392/16416, trascritto a Ferrara in data 28/05/1997 al n. 7229/5259;

**Titolare/Proprietario:**

Costituzione ad esaurimento della riforma fondiaria con sede in  
Cf. ;

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Fabbricato dichiarato ante 1967; non sono state riscontrate pratiche edilizie coi nominativi dell' attuale proprietà.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Non essendovi pratiche edilizie cui fare riferimento non si hanno elementi per dichiarare la conformità.  
Non si dichiara la conformità edilizia

### **NOTE:**

---

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo ex. Ente Delta Padano**

- Strumento Urbanistico Approvato: PSC vigente approvato con Delibera Comunale n. 31 in data 10/06/2011;
- Strumento Urbanistico Approvato: RUE vigente approvato con Delibera Comunale n. 51 in data 08/08/2013;
- Strumento Urbanistico in Salvaguardia: PUG adottato con Delibera Comunale n. 36 del 29/07/2022;

#### Destinazione Urbanistica:

- Ambito Agricolo di Valore Naturale ed Ambientale;
- Territorio Rurale;
- Parco Regionale del Delta del Po;

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Abitazione con magazzini e ampia corte [A3]

L' abitazione risale alla riforma della bonifica dei territori estensi, ovvero denominata tipo "ex. Ente Delta Padano" e rispecchia lo stile della tipica casa a due piani con adiacente magazzino/i ed ampia area cortiliva esterna. E' composta da una zona giorno al piano terra (soggiorno, cucina, bagno e vano scale) ed una zona notte al piano primo (tre camere letto). Il completo stato di abbandono ha comportato uno

stato fatiscente dell'intero fabbricato ormai invaso dalla fauna e vegetazione locale . L' accesso non è agevole e neppure l' ispezione all' interno dei locali. I pavimenti sono in piastre di granigliato mentre gli infissi interni in legno e vetro semplice ed esterni con anta in legno. Il tetto è coperto da marsigliesi. I magazzini (nonostante catastalmente risulti una cantina) hanno portoni in ferro (non è stato possibile ispezionare completamente i vani). Probabilmente non è presente l' allaccio alla pubblica fognatura ma un sistema a dispersione.

Superficie complessiva: circa mq 101

E' posto al piano: Terra e Primo

L' edificio è stato costruito nel: circa 1960

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare è identificata con il civico n.

Altezza utile interna: circa mt 2.80

**Stato di manutenzione generale:** Pessimo

**Impianti (conformità e certificazioni) :** Gli impianti non sono attivi ed eventualmente 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 con cantina	Sup. reale lorda	Mq 101	1,00	Mq 101

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Tipo Economico

Periodo: 02/2022

Zona: Agricola

Stato osservatorio: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Valore di mercato: min €. 380,00/mq

Valore di mercato: max €. 570,00/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, Cento e Comacchio;  
 Ufficio tecnico di Mesola;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mesola;  
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 101	€. 450,00	€. 45.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 45.450,00
Valore corpo			€. 45.450,00
Valore complessivo intero			€. 45.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 45.450,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Abitazione	Mq 101	€. 45.450,00	€. 45.450,00

### 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%) €. 6.817,50

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

Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 38.632,50

**Arrotondabile a: €. 38.600,00**