

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **56/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Claudio Marchetti**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Daniele Amadei  
**Codice fiscale:** MDADNL69B24C912Q  
**Studio in:** C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)  
**Telefono:** 053381185  
**Fax:** 053381185  
**Email:** amadeiferroni@gmail.com  
**Pec:** daniele.amadei@geopec.it





Beni in Comune di Copparo (FE)  
Località/Frazione Sabbioncello San Vittore  
P.zza XXI Giugno [REDACTED]

**Lotto: 001**

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:**

Fabbricato destinato ad abitazione con corte ed accesso indipendente - P.zza XXI Giugno n. [REDACTED] Comune di Copparo (FE), loc. Sabbioncello S. Vittore.

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] Nuda proprieta' per 1/1;

**Comproprietario**

[REDACTED] Usufrutto per 1/1.

Si precisa che il sig. [REDACTED] titolare di usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2, è deceduto in data 05/04/2019 e che la sig. [REDACTED] era anch'essa titolare di Usufrutto con diritto di accrescimento.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED] Nuda proprieta' per 1/1;  
[REDACTED] Usufrutto per 1/2;  
[REDACTED] Usufrutto per 1/2.

foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] scheda catastale del 31/12/1992 prot. 21513 , Piazza Ventuno Giugno n. [REDACTED] piano: T, comune C980, categoria A/3, classe 1, consistenza 6.5, superficie 99, rendita € 520,33.

foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] scheda catastale del 31/12/1992 prot. 21513 , Piazza Ventuno Giugno n. [REDACTED] piano: T, comune C980, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, superficie 13, rendita € 50,20.

foglio [REDACTED] particella [REDACTED] Piazza Ventuno Giugno [REDACTED] piano: T, comune C980, Bene Comune non censibile (corte).

**Confini intera proprietà:** Nord, Sud: corte e fabbricati altra proprietà; Ovest: area libera altra proprietà; Est: Accesso da P.zza XXI Giugno, corte e fabbricati altra proprietà.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Diritti per 1/1 sulla corte comune di cui al mappa [REDACTED] subalterno [REDACTED]

**Conformità catastale:**

Le schede catastali presentano le seguenti difformità:



- Il garage di cui al sub.2 è stato rimosso totalmente.
- Nell'abitazione: Modifiche interne, diversa destinazione di n.2 vani, assenza della tettoia lato nord, mancata riunione di usufrutto.

Regolarizzabili mediante: Presentazione PREGEO e DOCFA

Presentazione pratiche: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00 oltre oneri di Legge

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità catastale.

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

Trattasi di zona urbana centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.  
Sono presenti tutti i servizi necessari.

**Caratteristiche zona:** Urbana

**Area urbanistica:** urbana a traffico locale con parcheggi adeguati.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Limitati dalla dimensione del piccolo centro urbano.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Copparo (8 km), Ferrara (15 km), litorale (45 km), Bologna (65 Km).

**Attrazioni paesaggistiche:**

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara e Bologna.

**Principali collegamenti pubblici:** Superstrada 10 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'usufruttuario 

## 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:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Servitù perpetua di transito anche per autovetture a rogito di Notaio E.G.Montanari in data 12/11/1985 ai nn  trascritta a Ferrara in data 03/12/1985 al par  gen ; Note: La presente servitù è a carico della corte di cui al foglio  mapp  di sub  ed a favore del foglio  mapp 



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Notaio F.Trevisani in data 11/03/2009 ai nn [REDACTED] Iscritto a Ferrara in data 20/03/2009 al part [REDACTED]; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di usufrutto per 1/2 di [REDACTED] la quota di usufrutto per 1/2 di [REDACTED] e la quota di nuda proprietà per 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili censiti al C.F. di Copparo al foglio [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale annotata a favore di ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Ferrara del 22/07/2018 Rep [REDACTED] Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 6.275,13; trascritto a Ferrara il 22/11/2018 al part [REDACTED] Note: La presente ipoteca colpisce la quota di nuda proprietà per 1/1 di [REDACTED] sugli immobili censiti al C.F. di Copparo al foglio [REDACTED] mapp [REDACTED]

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore di ~~ARUBAPEC S.P.A.~~ contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 27/03/2023 Rep [REDACTED] trascritto a Ferrara il 18/04/2023 al [REDACTED] Note: La presente ipoteca colpisce la quota di nuda proprietà per 1/1 di [REDACTED] sugli immobili censiti al C.F. di Copparo al foglio [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: Non presenti  
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti  
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti  
 Millesimi di proprietà: Non presenti  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti



Attestazione Prestazione Energetica: NO  
Indice di prestazione energetica: Non presente  
Note Indice di prestazione energetica: Non presente  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1;  
[REDACTED] Usufrutto per 1/2;  
[REDACTED] Usufrutto per 1/2.

La quota pervenire:

Compravendita notaio F.Trevisani rep. [REDACTED] del 12/12/2000, trascritto a Ferrara in data 22/12/2000 al part. [REDACTED]

Si precisa che [REDACTED] titolare di usufrutto con diritto di accrescimento per la quota di 1/2, è deceduto in data 05/04/2019 e che [REDACTED] era anch'essa titolare di usufrutto con diritto di accrescimento.

Le attuali quote di diritto sulle unità in oggetto sono le seguenti:

[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1;  
[REDACTED] Usufrutto per 1/1.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Costruzione fabbricati ante 1967

Tipo pratica e numero: Licenza Edilizia n.17/M del 27/03/1976  
Oggetto: ampliamento abitazione

Tipo pratica e numero: Licenza Edilizia n.4/M del 10/03/1981  
Oggetto: variante

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot.2959 del 25/03/1981  
Oggetto: Abitabilità abitazione

Tipo pratica e numero: Condoni Edilizio prot.11852 del 25/07/1986 rilasciato il 22/11/1994  
Oggetto: costruzione box in lamiera mapp.14 sub.2

### 7.1 Conformità edilizia:

I fabbricati presentano le seguenti difformità:

- Appartamento:

- modifiche interne (rimozione tramezza, diversa posizione tramezze, apertura di varco su muratura portante tra soggiorno e pranzo/cucina (sanabile)
- diversa dimensione finestre (sanabile)
- porta ingresso ridotta (sanabile)
- realizzazione portico lato nord (non sanabile)



- Corte:  
 - garage rimosso (sanabile)  
 - realizzazione di ripostiglio e legnaia (non sanabile)

Spese presunte rimozione e ripristino € 2.000,00  
 Spese tecniche sanatoria € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G.
Specifiche destinazioni e vincoli:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianif. comunale TAV. B.1.1 - art.32</li> <li>- Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) impianti FER a biogas TAV. B.1.2</li> <li>- Area iscritta nel Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po" TAV. C.1.1 - Artt. 2.20, 4.5 e 5.8 Disciplina urbanistica</li> <li>- Media potenzialità archeologica TAV. B.1.1</li> <li>- Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi TAV. B.1.2</li> <li>- Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli TAV. B.1.2</li> <li>- Territorio rurale TAV. C.1.1 solo 1% - Titolo IV Disciplina urbanistica</li> <li>- Corso d'acqua vincolato e relativa fascia di rispetto TAV. B.1.1 solo 1% - art. 142, c.1, lett. c D.lgs. 42/2004</li> <li>- Perimetro del territorio urbanizzato al 1985 TAV. B.1.1 solo 99% - art. 142, c. 2 D.lgs. 42/2004</li> <li>- U.P. delle terre vecchie TAV. B.1.1 - art. 8</li> <li>- Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1 - TAV. B.1.2</li> <li>- Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2 - TAV. B.1.2</li> <li>- Territorio urbanizzato all'1/1/2018 TAV. C.2.1 - Art. 3.1 Disciplina urbanistica</li> <li>- Centro urbano o quartiere TAV. C.1.1 solo 99% - Art. 2.10, c.2, Disciplina urbanistica</li> <li>- Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,3 - 1,4 - TAV. B.1.2</li> <li>- Parte urbana consolidata solo 53%</li> <li>- Parte urbana originaria solo 46%</li> <li>- TU1 - Tessuto urbano originario TAV. C.1.1 solo 47% - Art. 3.11 Disciplina urbanistica</li> <li>- TU2 - Tessuto urbano recente TAV. C.1.1 solo 52% - Art. 3.12 Disciplina urbanistica</li> <li>- Classe III Zonizzazione Acustica Var. 2018 solo 95%</li> <li>- confini centri urb Zonizzazione Acustica Var. 2018 solo 97%</li> <li>- Classe IV Zonizzazione Acustica Var. 2018 solo 5%</li> </ul>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	



Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/RE:	NO

## Descrizione:

**Fabbricato destinato ad abitazione con corte ed accesso indipendente**

Quanto oggetto di stima è un fabbricato indipendente disposto al solo piano terra con corte esclusiva e servizi nella corte.

Il fabbricato è con struttura in muratura, tamponamenti in muratura, solai in latero cemento e copertura a falde.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con inferriate alle finestre.

L'accesso dell'unità in oggetto è indipendente dalla via pubblica attraverso la corte esclusiva.

Si precisa che lo stradello di accesso risulta costituito da una porzione centrale di proprietà esclusiva dell'unità in oggetto, mentre ai lati vi sono due porzioni di altra proprietà. (vedasi foto 0.1).

Stessa situazione nella corte esclusiva, la quale risulta gravata da servitù di passaggio e non perimetrata (vedasi foto 0.2 e 0.6).

Sul fronte a nord è stato realizzato un portico, il quale dovrà essere rimosso.

L'appartamento internamente presenta pavimentazioni miste marmo/piastrelle di ceramica, mentre i rivestimenti sono in ceramica.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in pvc con vetrocamera.

Riscaldamento con radianti in ghisa.

L'unità risulta in condizioni buone.

L'unità è disposta come segue:

ingresso mq.11.68, pranzo-cucina mq.15.88, soggiorno mq.27.56, letto mq.18.11, bagno mq.6.35, ripostiglio mq.2.79. Il tutto per una superficie lorda di mq.100.52.

Esternamente ed in aderenza sul lato ad ovest vi è la centrale termica di mq.4.98, dalla quale si accede ad una piccola corte esclusiva.

Nella corte vi sono due manufatti. Il primo (rip.2 di mq.8.00 e rip.3 di mq.11.00 nell'elaborato grafico) è costituito da muratura e copertura a falda. Risulta in scarse condizioni.

Il secondo manufatto è in legno costituito da casetta in legno di mq.4.50 con in aderenza una legnaia di mq.4.50. Risultano in discrete condizioni.

La corte esclusiva, detratta la superficie dei fabbricati, risulta catastalmente di mq.450.00.

L'unità presenta difformità sanabili e non sanabili (vedasi punto 7.1).

Stato di manutenzione generale: buono per l'appartamento.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai

tipologia: latero cemento condizioni: non verificabili

Strutture verticali

materiale: non verificabili condizioni: Non verificabili



**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni                    tipologia: **anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **avvolgibili** materiale protezione: **pvc** condizioni: **discrete**

Infissi interni                    tipologia: **battente** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Rivestimento                    ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **discrete**

**Impianti:**

Elettrico                    tipologia: **sottotraccia** tensione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **non verificabile**

Idrico                    tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**

Termico                    tipologia: **caldaia** alimentazione: **gas metano** diffusori: **radianti in ghisa** conformità: **nessuno**

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	caldaia gas metano
Stato impianto	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevabile

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

**Superfici reali ed equivalenti:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	100.52	1.00	100.52
Centrale termica	superf. esterna lorda	6.14	0.50	3.07
Rip.2-3	superf. esterna lorda	22.14	0.50	11.07
Corte	superficie scoperta	450.00	0.10	45.00
			Sommano	159.66

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

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili simili in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate,



opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 400,00 ed un massimo di Euro/mq. 700,00.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 600,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e Agenzie Immobiliari locali.

Recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento, corte, servizi	159.66	600,00	€ 95.796,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.796,00
Valore corpo			€ 95.796,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.796,00

## 8.4 Valutazione e quantificazione quote di nuda proprietà ed usufrutto:

Considerate le quote di diritto relative agli immobili in oggetto, viene calcolata la quota per ciascun proprietario, tenendo conto di quanto segue:

Valore totale immobili Euro 95.796,00;

FORTINI Barbara : Nuda proprietà per 1/1;

PIVARI Gabriella : Usufrutto per 1/1 (età anni 88).

Dalla lettura delle tabelle aggiornate relative al calcolo del valore di usufrutto, se ne ricava che il valore della quota spettante all'usufruttuaria corrisponde al 15% del valore totale degli immobili e ne risulta pertanto:

FORTINI Barbara : Nuda proprietà per 1/1, quota del 85% = Euro 81.426,60

PIVARI Gabriella : Usufrutto per 1/1, quota del 15% = Euro 14.369,40

La conformazione dei fabbricati e dell'intera proprietà non permettono la separazione in natura.





## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento, corte, servizi	Appartamento [A3]	128.80	€ 95.796,00	nuda proprietà € 81.426,60 usufrutto € 14.369,40

## 8.5 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% )	€ 14.369,40
Opere di rimozione e ripristino:	€ 2.000,00
Spese tecniche sanatoria:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.500,00

## 8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
- Valore intero =	€ 74.926,60
- Valore solo nuda proprietà	€ 63.687,61
Prezzo di vendita del lotto arrotondato:	
- Valore intero =	€ 75.000,00
- Valore solo nuda proprietà	€ 64.000,00

Data generazione:  
20-01-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Daniele Amadei

Firmato digitalmente da  
**daniele amadei**

CN = amadei danielle  
O = Collegio dei Geometri di  
Ferrara/800006890380  
C = IT

