

---

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

promossa da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **50/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**  
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvoli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geometra Celso Brina  
**Codice fiscale:** BRNCLS58B10D548T  
**Studio in:** Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532/741943  
**Email:** teamfrost@libero.it  
**Pec:** celso.brina@geopec.it







rie, secondarie, a servizi commerciali, sociali, ricettivi, ricreativi, di trasporto pubblico e ben servita dalla viabilità locale e provinciale di penetrazione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** commerciali, artigianali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Reno a poca distanza

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extra-urbani, ferrovia

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 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:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED] Derivante da: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/11/2002, ai nn. 29471; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/12/2002, ai nn. 22150/4720; **Note:** rinnovata successivamente con ipoteca derivata riferita sempre a rogito del Notaio [REDACTED] del 20/11/2002, Rep. 29471, ed iscritta a Ferrara il 16/09/2022, ai nn. 17653/2806.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria di rinnovazione a garanzia di MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED] A rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/11/2002, ai nn. 29741; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/09/2022 ai nn. 17653/2806; **Note:** Ipoteca di rinnovazione riferita a precedente Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 20/11/2002, Rep. n° 29471 del Notaio [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] - contro i [REDACTED]; Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 02/04/2024, ai



nn. 772 - iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 30/04/0024, ai nn. 7628/5827;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

NON Conosciute.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 773,71.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 390,83.**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrato

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita con atto del Notaio [REDACTED] del 20/11/2002, Rep. 29470/8225; trascritto a Ferrara in data 02/12/2002, ai nn. 22149/14578.

**Note:** Viene compravenduto un appartamento residenziale con garage esclusivo posti in condominio appena edificato dall'impresa venditrice su terreno edificabile acquistato dalla stessa ditta con atto del Notaio [REDACTED] in data 22/03/2000, Rep. 86.201/17.943, trascritto a Ferrara il 07-04-2000, al part. 3911.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **C.E. n° C057/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con venti unità abitative

Presentazione in data 26/07/2000 al n. di prot. 8758

Rilascio in data 08/09/2000 al n. di prot. 8758.

Numero pratica: **D.I.A. n° 9011/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n° C057/00, Prot. 8758

Presentazione in data 28/06/2002 al n. di prot. 9011

Certificato di Abitabilità/Agibilità definitivo n° AB024/02 del 30/07/2002, prot. 10713.

7.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra è possibile confermare la relativa conformità edilizia;

**note:** a livello edilizio non si sono riscontrate difformità od anomalie degne di nota dove, fatti salvi i di



ritti di terzi, la verifica urbanistica/edilizia definitiva rimane comunque sempre a carico degli uffici comunali competenti, con le eventuali spese derivate che in qualsiasi caso rimangono a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G. + N.T.A.
In forza della delibera:	P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con D.G.P. n° 505 del 16/11/2000 + N.T.A. adeguate con D.C.C. n° 79 del 16/12/2015 ed approvate in precedenza con D.G.R. n° 994/2014
Zona omogenea:	C3 - Zone residenziali di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. - P.R.G. - art. 34
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenziona Edilizia a favore del Comune di Poggio Renatico
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio ██████████ del 30/03/1999, Rep. 16460, trascritto a Ferrara il 20/04/1999 al part. 3920
Obblighi derivanti:	Il costruttore del fabbricato si è obbligato a rispettare le disposizioni definite con il Comune e a partecipare pro quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in conformità alla stessa Convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

**Per quanto sopra è possibile dichiarare la conformità urbanistica;**

**note:** Non si sono riscontrate difformità degne di nota.

### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Appartamento monofamiliare posto al piano secondo con ascensore di recente condominio completamente residenziale denominato ██████████, situato in Comune di Poggio Renatico, Ferrara, Via Bartolomeo Maria Dal Monte ████████, composto di: ingresso-soggiorno-cucina con balcone, disimpegno zona notte, bagno, due stanze da letto; con garage esclusivo al piano terra e con la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare della corte, dell'ingresso vano scale con ascensore e corridoi di servizio al piano terra; il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità im



mobiliare è parte, così come pervenuto con atto Notaio ██████████ del 20/11/2002, Rep. 29.470/8.225 e precedenti ancora validi.

I pavimenti interni ed i parziali rivestimenti alle pareti di bagno e cucina sono in ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera, tranne alcune specchiature nella zona soggiorno con finitura alla veneziana; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche; le finestre e le porte finestre anche di accesso al balcone sono con vetro camera, soglie e davanzali in pietra naturale ed avvolgibili in pvc completi cassonetto copri rullo; il balcone di pertinenza, realizzato con struttura portante in cemento armato, è rifinito con pavimento antigelivo e parapetto metallico.

L'appartamento nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas di rete ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari e di impianto di condizionamento pensile; tutti impianti recenti per la maggior parte dei quali è stato possibile prendere visione delle relative certificazioni di conformità regolarmente depositate presso il Comune di Poggio Renatico.

Il garage esclusivo, pavimentato in ceramica, è pure intonacato e tinteggiato con porta e portone di accesso in metallo ed impianto elettrico di servizio all'interno.

L'ingresso e vano scale comuni sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera con scale in c.a., pavimenti e rivestimenti dei gradini in ceramica e/o granito, parapetti in metallo, serramenti di diversi tipi in alluminio e vetri ed impianto di illuminazione interno; i locali di servizio comuni al P.T. sono prevalentemente intonacati e tinteggiati con pavimentazioni e soffitti in calcestruzzo a vista.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti verticali miste, in cemento armato ed in murature di diversi tipi ad una o più teste, strutture orizzontali e dei coperti in latero cemento con manto in tegole curve a finire, prospetti intonacati e tinteggiati, cornici, gronde e pluviali, marciapiedi perimetrali in quadrotti prefabbricati in ghiaietto lavato.

Lo scoperto comune circostante, pressoché completamente recintato con muretti a sostenere recinzioni in paletti e reti metalliche, è sistemato prevalentemente a corte carraia e/o pedonale con aiuole delimitate da cordoli in c.a. provviste di arbusti e alberi, nonché completo di pavimentazione di tipo autobloccante in elementi prefabbricati in calcestruzzo e/o in quadrotti prefabbricati in ghiaietto lavato.

Superficie complessiva di circa mq **85,00** - È posto al piano: 2° - L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è posta in: Via Bartolomeo Maria Dal Monte ████████, angolo via Einaudi; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,72 - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme sia l'abitazione con garage che il condominio interessato si possono considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Secondo manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al P.2°	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
balconi al P.2°	sup reale lorda	6,00	0,30	1,80
garage esclusivo al P.T.	sup reale lorda	14,00	0,70	9,80
		<b>85,00</b>		<b>76,60</b>

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2023 - Zona: Comune di Poggio Renatico - Ferrara



Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): **1.350,00** - Valore di mercato max (€/mq): **1.800,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Poggio Renatico;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;  
Altre fonti di informazione: Servizio OMI e Comparabili dell'Agenzia delle Entrate.

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.794,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al P.2°	65,00	€ 1.590,00	€ 103.350,00
balcone al P.2°	1,80	€ 1.590,00	€ 2.862,00
garage esclusivo al P.T.	9,80	€ 1.590,00	€ 15.582,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.794,00
Valore corpo			€ 121.794,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.794,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.794,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Residenziale	76,60	€ 121.794,00	€ 121.794,00

### 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%)	€ 18.269,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile	



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 103.524,90**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

persone fisiche

**Allegati**

- Visure catastali
- Planimetrie unità immobiliari
- Estratto di mappa
- Documentazione comunale
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Atto di provenienza

Data generazione:  
06-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**

