



Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **113/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom Debora Fortini

Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X

Studio in: via Cento 20/A - 44049 Vigarano Mainarda(FE)

Telefono: 3387689849

Fax: 3387689849

Email: geom.fortinidebora@gmail.com

Pec: debora.fortini@geopec.it

Appartamento al piano primo con accesso comune dal piano terra, sito in
Ferrara (FE) Località/Frazione Gaibanella -Sant'Egidio Via Ravenna

Lotto: UNICO

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 +vedi osservazioni al punto 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento al piano primo con accesso comune dal piano terra, sito in **Ferrara (FE)** Località/Frazione Gaibanella -Sant'Egidio Via Ravenna [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

[REDACTED] Eventuali

comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI FERRARA

foglio **310**, particella **115**, subalterno **17**, graffato al mapp **116** sub **6**, indirizzo Via Ravenna [REDACTED] piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,0 superficie 154,00 escluso aree scoperte di mq 143,00, rendita € 846.99

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al fg. 310 mapp. 115, quale ente urbano di mq. 180,00 fg. 310 mapp. 116 quale ente urbano di mq 55,area cortiliva circostante comune fg 310 mapp. 10 quale ente urbano di mq 540

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza.

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord via Brigata a est via ravenna, a sud mapp 366, 365 a ovest mapp.117; ovvero **Conformità Catastale:**

Sostanzialmente la planimetria catastale depositata agli atti, corrisponde allo stato dei luoghi eccezion fatta per alcune lieve difformità: in particolare: nell vano ingress è presente un muretto basso che delimita il vano ingress al soggiorno, nel terrazzo è presente un muretto che sostiene una un astruttura in legno a copertura del terrazzo oltre alla presenza di pergolato sempre sul terrazzo; nei vani sottotetto /soppalco non sono rappresentati i velux apribili e le dimensioni di quello sulla camera matrimoniale ecameratta non sono rappresentati correttamente; Regolarizzazione mediante pratica DOCFA per corretta rappresentazione grafica oneri e costi a Caricodell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa **1.000,00** €, che saranno detratti dal valore dell'immobile. **Per quanto sopra NON si dichiara la conformita'catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 coni

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitu' di passaggio come indicato in atto di provenienza sul mapp. 10 sub. 9 (vedi trascrizione servitu - costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 24-11-2003 al part. 14605 gen. 24213)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 96.000,00 atto notaio Bertoni Natalia del 28-03-2007 Rep. 13398/2796, **iscritta a Ferrara il 02-04-2007 al part. 1671 gen. 8721;**

- **Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** attiva a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 134.379,90; Importo capitale: € 67.189,95 atto Agenzia entrate Riscossione del 12-08-2022 Rep. 2252/3922, **iscritta a Ferrara il 12-08-2022 al part. 2651 gen. 16627;**

- **Ipoteca Giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 15.457,41 atto Tribunale di Ferrara del 31/03/2017 Rep. 965, **iscritta a Ferrara il 04-12-2018 al part. 3075 gen. 19706;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare:** a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto Uff. Giud. Tribunale di Ferrara del 27-06-2025 Rep. 2430, **trascritto a Ferrara il 21-07-2025 al part. 10801 gen. 14348;**

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: n.08391-709169-2025 del 26-06-2025

Indice di prestazione energetica: classe "G" 321.02 KWh/mqanno

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:

Alla data del 26/10/1979 la proprietà è [REDACTED] per atto di vendita a rogito notaio [REDACTED] del 26-10-1979 Rep. 46967/14724, trascritto a Ferrara il **16-11-1979 al part. 10545 gen. 15446;**

Alla data del 12-10-2001 passa a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà per successione in morte [REDACTED], deceduto il 12-10-2001, dichiarazione di successione n. 33/1156 del 11-4-2002 trascritta a Ferrara il **29-6-2002 al part. 7932 gen 12084;**

- successiva integrazione del 31-10-2003 rep. 18/1191 trascritta il **17-10-2006 al part. 17396 gen. 27972** devoluta per pubblicazione di **testamento** a rogito [REDACTED] del 22-1-2002 rep. 29144 trascritto **01-03-2002 al part.**

2723 gen. 4046:

Atto di accettazione eredità rogito notaio [REDACTED] del 04-11-2003 rep. 60763 trascritto 24-11-2003 al part. 14603 gen. 24211 (tratta solo mapp. 10/45-6-7-8-9); MANCA PER APPARTAMENTO MAPP. 115/17 GRAFFATO AL MAPP. 116/6

-per la corte: atto di divisione e assegnazione a rogito notaio [REDACTED] del 04-11-2003 Rep. 60763, trascritto a Ferrara il **24-11-2003 al part. 14604 gen. 24212 (tratta solo mapp. 10 sub. 4-5-6-7-8-9);**

Alla data del 28-03-2007 passa a [REDACTED] per la quota di 1\1 per atto notaio [REDACTED] del 28-03-2007 Rep. 13397/2795 **trascritto a Ferrara il 02-04-2007 al part. 5279 gen. 8720;**

Attuale e legittimo Proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pg 31666/1983 sfo

Numero pratica: dia 97752-2006(fine lavori 10-06-2008 con scheda tecnica) **7.**

Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità in particolare:

in particolare: nell vano ingresso è presente un muretto basso che delimita il vano ingress al soggiorno, nel terrazzo è presente un muretto che sostiene una un astruttura in legno a copertura del terrazzo oltre alla presenza di pergolato sempre sul terrazzo; I velux nel soppalco del soggiorno da pratica edilizia sono 2, mentre allo stato dei luoghi è 1 solo; le dimensioni dei sopèpalchi rinon rispettano lo stato dei luoghi(sono più ampi)

Ai fini della regolarizzazione si ritine verosimilmente sanabile per le opera interne , mentre per la coperture del terrazzo è verosimilmente necessaria la demolizione della copertura e mantenere il pergolato, salvo una più approfondita valutazione con gli organi competenti.

Per tanto si stimano circa **5.000,00** per demolire il tavolato della tettoia e lasciare eventuale pergolato previo Per quanto riguarda I velux e il muretto la difformità tra progetto e stato di fatto, resta a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione d sanabilita' in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Competenza, pertanto le leventuali difformita' o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con I tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi

7. Conformità urbanistica:

PUG Territorio Urbanizzato - LR 24/2017 art. 32 c.2

Edifici di interesse culturale e testimoniale-Classe T1 - art. 21 Disciplina LR 24/2017 art. 33LR 24/2017 art. 33TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita' - art. 22 Disciplina

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione al piano primo con accesso dal piano terra comune ad altra unità, sito in Ferrara, loc. Gaibanella -S. Egidio. Via Ravenna ■■■■

Presenta strutture verticali e orrizzontali in legno e laterizio; infissi al piano in pvc doppio vetro e scuri in legno esterni ;

La consistenza: ingresso dal piano terra comune con ceramica e sclà in legno; nell'abitazione al piano primo: ingresso su soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, soppalchi, uno con accesso dal soggiorno, l'altro dalla camera matrimoniale (scale in legno con struttura in ferro); Internamente presenta pavimenti in ceramica in tutti i vani eccezion fatta per zona sottotetti ove è presente il tavolato in legno.

Murature interne intonacatae e tinteggiate eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica per cucina e bagno, evidenti ammaloramenti con umidità di risalita nella camera singola altezza battiscopa; corridoio per vano bagno altezza battiscopa e pareti bagno con rigonfiamenti.

Esternamente le facciate risultano intonacate tinteggiate che necessitano di manutenzione.

Il servizio igienico è dotato di ogni accessorio idro termo sanitario.

È presente la caldaia che alimenta le batterie radianti per riscaldamento e acs. Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso

Completa la proprietà le parti comuni indicate nell'atto di provenienza

Complessivamente l'immobile versa in uno stato di sufficiente manutenzione e conservazione.

Superficie complessiva arrotondata di circa mq **136,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	136,00	1,00	136,00
		136,00		136,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come l'area cortiliva circostante esclusiva. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente

8.2 **Fonti di informazione:**

.Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo e valori OMI Agenzia Entrate.

8.3 **Valutazione corpi:****A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	136,00	€ 700,00	€ 95.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 95.200,00

Valore Finale € 95.200,00

Valore corpo € 95.200,00 Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 95.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 95.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		136,00	€ 95.200,00	€ 95.200,00

catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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%) € 14.280,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o € 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.920,00**

Allegati:

-documentazione fotografica

-planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:

05-03-2026

L'Esperto alla stima



Geom. Debora Fortini



