



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



N° Gen. Rep. **70/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca PAPARELLA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 0532 60321
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033**Lotto:** Unico**Corpo:** A - complesso immobiliare**Categoria:** Abitazione in villini (A7) e Magazzino/deposito (C2)

- particella 41, subalterno 1, indirizzo Via Collegio n. [REDACTED] piano T, comune Riva del Po, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie mq. 128, rendita € 454,48;
- particella 41, subalterno 2, indirizzo Via Collegio n. [REDACTED] piano 1, comune Riva del Po, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie mq. 127, rendita € 454,48;
- particella 41, subalterno 3, indirizzo Via Collegio n. [REDACTED] piano T, comune Riva del Po, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 128, superficie mq. 142, rendita € 191,71;
- particella 41, subalterno 4, indirizzo Via Collegio n. [REDACTED] piano T, comune Riva del Po, categoria b.c.n.c.;
- particella 41, subalterno 5, indirizzo Via Collegio n. [REDACTED] piano T, comune Riva del Po, categoria b.c.n.c.;
- particella 41, comune Riva del Po, categoria ente urbano, superficie catastale 2.047,00, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00.

2. Stato di possesso**Bene:** Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033**Lotto:** Unico**Corpo:** A - complesso immobiliare**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033**Lotto:** Unico**Corpo:** A - complesso immobiliare**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033**Lotto:** Unico**Corpo:** A - complesso immobiliare**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A., PURPLE SPV S.r.l.

5. **Comproprietari**

Beni: Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033

Lotto: Unico

Corpo: A - complesso immobiliare

Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033

Lotto: Unico

Corpo: A - complesso immobiliare

Misure Penali: Non conosciute

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033

Lotto: Unico

Corpo: A - complesso immobiliare

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: Via Collegio [REDACTED] - Ruina - Ro (FE) - 44033

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 241.000,00

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:

Identificativo corpo: A - complesso immobiliare.

Trattasi di complesso immobiliare costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione (A7) composto da due appartamenti sovrapposti (piano terra e primo), da un edificio in corpo staccato edificato in corte adibito a locali di servizio comune ai due appartamenti e da un magazzino/deposito (C2); completa la proprietà un'ampia area cortiliva pertinenziale.

Da sopralluogo si è potuto osservare che le due abitazioni hanno la medesima distribuzione interne, ovvero: ampio ingresso, cucina abitabile con piccola dispensa, ampio soggiorno, disimpegno zona notte, bagno finestrato e due camere da letto matrimoniali; adossato alla parete posta a sud del fabbricato si trova il locale caldaia; l'edificio in corpo staccato, comune ad entrambi gli appartamenti è costituito da: tettoia e quattro locali di servizio, mentre il magazzino/deposito è costituito da un unico ampio vano.

Il tutto in Comune Riva del Po sezione Ro Ferrarese località Ruina Via Collegio 6/A.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

prop. per 1/1, foglio 37:

- particella 41, subalterno 1, indirizzo Via Collegio n. , piano T, comune Riva del Po, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie mq. 128, rendita € 454,48;
- particella 41, subalterno 2, indirizzo Via Collegio n. , piano 1, comune Riva del Po, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie mq. 127, rendita € 454,48;
- particella 41, subalterno 3, indirizzo Via Collegio n. , piano T, comune Riva del Po, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 128, superficie mq. 142, rendita € 191,71;
- particella 41, subalterno 4, indirizzo Via Collegio n. , piano T, comune Riva del Po, categoria b.c.n.c.;

Note: fabbricato in corpo staccato adibito a locali di servizio comune alle unità abitative mapp. 41/1 e 41/2

- particella 41, subalterno 5, indirizzo Via Collegio , piano T, comune Riva del Po, categoria b.c.n.c.

Note: area cortiliva pertinenziale comune alle unità abitative mapp. 41/1 e 41/2 e al magazzino mapp. 41/3



Derivante da: variazione del 16/01/1996, in atti dal 23/01/1996, prot. 294.1/1996 per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni; variazione del 26/03/1997, in atti in pari data, per attribuzione rendita prot. E00228.1/1997; variazione territoriale del 01/01/2019, in atti dal 05/08/2019, L.R. n. 17 del 05/12/2018, per trasferimento dal Comune di Ro Ferrarese al Comune di Riva del Po, prot. n. 42/2019.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord i confini generali del compendio immobiliare sono: Via Collegio, mapp. 145 e 143 (quest'ultimo anche sul lato sud), mapp. 99 e mapp. 146, salvo altre e più aggiornate ragioni.

Note: alle unità abitative mapp. 41/1 e 41/2 compete la comproprietà del fabbricato in corpo staccato mapp. 41//4 e dell'area cortiliva mapp. 41/5, quali b.c.n.c.; mentre al magazzino mapp. 41/3 la comproprietà della sola area cortiliva mapp. 41/5.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Ente Urbano, sezione censuaria Riva del Po, foglio 37, particella 41, qualità ente urbano, superficie catastale 2.047,00, reddito dominicale: € 0.00, reddito agrario: € 0.00.

Derivante da: frazionamento mod. 51 n. 20 del 08/07/1957 approvato dall'U.T.E. di Ferrara in data 15/04/1958; variazione territoriale del 01/01/2019, in atti dal 05/08/2019, L.R. n. 17 del 05/12/2018, dal comune di Ro Ferrarese al comune di Riva del Po prot. n. 38/2019.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra quanto verificato sul posto a seguito del sopralluogo effettuato, e le planimetrie depositate, si sono riscontrate difformità riguardanti:

Abitazioni mapp. 41/1 e 42/2

- diversa rappresentazione grafica della scala a servizio dell'abitazione piano primo; prima rampa inclinata e non ortogonale come rappresentato in planimetria;
- presenza di un manufatto adossato alla parete sud dell'abitazione piano terra adibita a locale caldaia;
- realizzazione di una latrina in muratura in aderenza alla parete sud del fabbricato in corpo staccato ad uso locali di servizio comuni nonché l'allargamento della porta nel ripostiglio più grande;
- allargamento del vano porta tra ingresso e soggiorno in entrambe le abitazioni;
- presenza di alcune mattonelle in vetro cemento nella parete nord del disimpegno zona notte in entrambe le abitazioni;

Magazzino mapp. 41/3

- tamponamento esterno portone di accesso al magazzino in corrispondenza della parete sud.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuove planimetrie in aggiornamento di quelle in atti
Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle riportate ad eccezione del vano caldaia, della latrina nonché della tamponatura esterna della porta del magazzino per le quali si prevede la loro messa in pristino con rimozione dei manufatti e delle opere

presentazione di nuove planimetrie in sostituzione di quelle depositate, compreso diritti ed elaborato grafico: € 2.700,00

Oneri Totali: € 2.700,00

Note: E' doveroso segnalare che per l'aggiornamento delle planimetrie, in relazione alla attuale normativa, deve essere presentata separatamente anche quella del manufatto in corpo staccato, oltre alle due abitazioni ed al magazzino, in quanto dovrà avere una sua propria identificazione.

Va precisato che la presentazione delle planimetrie in aggiornamento e sostituzione di quelle in atti è possibile solo ed esclusivamente dopo aver provveduto alla regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di lavori realizzati senza titolo abilitativo e quindi ritenuti abusivi.

Per la regolarizzazione e la quantificazione dei costi si rimanda al capitolo "conformità edilizia". Le planimetrie si ritengono conformi e rispondenti ai luoghi solamente all'ottenimento della eventuale concessione in sanatoria (sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata

presso i competenti uffici) o la messa in pristino delle opere incongrue, senza la quale non può essere dichiarata la regolarità.

In via del tutto prudentiale, in considerazione anche della possibile insanabilità delle difformità riscontrate, vengono comunque previsti ed indicati i costi relativi alla presentazione di nuove planimetrie. Costi che saranno posti a totale carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto nella stima si è già tenuto conto della loro incidenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di complesso immobiliare costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione (A7) composto da due appartamenti sovrapposti (piano terra e primo), da un edificio in corpo staccato edificato in corte adibito a locali di servizio comune ai due appartamenti e da un magazzino/deposito (C2); completa la proprietà un'ampia area cortiliva pertinenziale.

Da sopralluogo si è potuto osservare che le due abitazioni hanno la medesima distribuzione interne, ovvero: ampio ingresso, cucina abitabile con piccola dispensa, ampio soggiorno, disimpegno zona notte, bagno finestrato e due camere da letto matrimoniali; adossato alla parete posta a sud del fabbricato si trova il locale caldaia; l'edificio in corpo staccato, comune ad entrambi gli appartamenti è costituito da: tettoia e quattro locali di servizio, mentre il magazzino/deposito è costituito da un unico ampio vano.

Gli edifici, anche se di vecchia edificazione si presentano, tutto sommato, in buone condizioni generali e strutturali; in condizioni migliori si presenta l'appartamento del primo piano; si nota la mancanza di interventi manutentivi e conservativi riguardanti in particolare gli infissi esterni e le pareti esterne rivolte a nord dove sono presenti evidenti macchie di umidità; le finiture in genere e tutti gli infissi, sia interni che esterni, risultano essere ancora quelli originali.

Il tutto in Comune Riva del Po sezione Ro Ferrarese località Ruina Via Collegio [REDACTED]

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di primaria necessità (sufficienti), bar, ristoranti, ecc... (buona), attività artigianali di servizio (sufficienti)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricoli

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus pochi metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: la proprietaria esecutata occupa l'appartamento posto al piano primo, mentre quello al piano terra è libero da persone ma completamente arredato ed ammobiliato.

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:

Non conosciute.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non conosciute.

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 della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 300.000.000; Importo capitale: € 150.000.000; A rogito di Notaio Massimo DE MAURO PATERNO CASTELLO del 02/05/1996 rep. 53632; Iscritta a Ferrara in data 08/05/1996 ai nn. 6559/887.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F di Ro Ferrarese fg. 37 mapp. 41/1, 41/2, 41/3, 41/4 e 41/5.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. contro [REDACTED], debitore non datore d'ipoteca; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 280.000,00 ; A rogito di Notaio Felice TREVISANI del 15/05/2001 rep. 55890; Iscritta a Ferrara in data 22/05/2001 ai nn. 9706/1675.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F di Ro (FE) fg. 37 mapp. 41/1, 41/2, 41/3, 41/4-A e 41/5-A.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. contro [REDACTED] ddebitore non datore d'ipoteca; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 285.000,00; Importo capitale: € 190.000,00 ; A rogito di Notaio Felice TREVISANI del 13/09/2006 rep. 64716/10619; Iscritta a Ferrara in data 21/09/2006 ai nn. 25004/5186.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F di Ro (FE) fg. 37 mapp. 41/1, 41/2, 41/3, 41/4 e 41/5.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PURPLE SPV S.r.l. contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili; A rogito degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Ferrara in data 14/04/2025 rep. 1433, trascritto a Ferrara in data 14/05/2025 ai nn. 8981/6765.

Note: pignoramento a carico dei beni censiti al Comune di Riva del Po sezione Ro Ferrarese fg. 37 mapp. 41/1, 41/2, 41/3, 41/4 e 41/5.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

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:** 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:** nessuno**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non conosciuti**Avvertenze ulteriori:** non conosciute**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:** [REDACTED],prop. per 1/1 **dal 02/05/1958 al 28/01/1997**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ignazio MAGNANI, del 02/05/1958, rep. 5699/1539; registrato a Ferrara, in data 09/05/1958, al n. 4307 vol. 255.

Note: con atto Notaio Ignazio Magnani il Sig. [REDACTED]

lotto di terreno censito al N.C.T. di Ro foglio 37 mapp. 20/a rosso (ora mapp. 41) di mq. 2.047,00.

Note: cadevano in successione i beni censiti al C.F. di Ro foglio 37 mapp. 41/1 (abitazione A/7), mapp. 41/2 (abitazione A/7), mapp. 41/3 (magazzino C/2), mapp. 41/4 (proservizio in corpo staccato) e mapp. 41/5 corte pertinenziale comune.

Proprietario: [REDACTED]prop. per 1/1 **dal 11/10/2015 ad oggi (attuale proprietaria)**, in forza di successione ereditaria in morte della [REDACTED] registrato a Ferrara, in data 04/04/2024, al n. 114842 vol. 88888/24; trascritto a Ferrara, in data 10/04/2024, ai nn. 6489/4927.

Note: cadevano in successione i beni censiti al C.F. di Riva del Po sezione Ro foglio 37 mapp. 41/1 (abitazione A/7), mapp. 41/2 (abitazione A/7), mapp. 41/3 (magazzino C/2), nonché il mapp. 41/4 (proservizio in corpo staccato), mapp. 41/5 (corte pertinenziale comune) e al C.T del medesimo Comune foglio 37 mapp. 41 di mq. 2.047,00.

Accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Luisa Vacchi del 08/03/2024 rep. 9443/5881 trascritto a Ferrara il 30/10/2024 n.ri 20044/15109-

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione prot. 2468/59

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione di una casa d'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 31/12/1959 al n. di prot. 2468

Abitabilità/agibilità in data 11/03/1975 al n. di prot. 991/75

NOTE: autorizzazione prot. 953 del 08/06/1961 rilasciata dal Comune di Ro per la costruzione di un bas-socomodo; autorizzazione a sanatoria prot. 796/75 rilasciata in data 04/04/1975 per varianti alle autorizzazioni prot. 2468/59 e 953/61.

Numero pratica: Concessione prot. 1314/78

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in c.o. per ampliamento casa d'abitazione

Oggetto: interventi su fabbricati esistenti

Presentazione in data 11/05/1978 al n. di prot. prot. 1314

Rilascio in data 08/08/1978 al n. di prot. prot. 1314

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: concessioni edilizia in variante prot. 3875 rilasciata il 23/07/1981; comunicazione di fine lavori prot. 3916 del 27/07/1981.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra quanto rilevato sul posto a seguito del sopralluogo effettuato, e gli elaborati grafici allegato alla concessione prot. 3875/1981 rilasciata il 23/07/1981, si sono riscontrate difformità riguardanti:

Abitazione piano terra mapp. 41/1

- presenza di un manufatto adossato alla parete sud dell'abitazione adibita a locale caldaia;
- allargamento del vano porta tra ingresso e soggiorno;
- presenza di alcune mattonelle in vetro cemento nella parete nord del disimpegno zona notte;
- diversa distribuzione dei vani interni con demolizione e ricostruzione delle tramezzature;
- diversa posizione della finestra lato sud cucina;
- non è stato realizzato il porticato di collegamento abitazione/magazzino;

Abitazione piano primo mapp. 41/2

- diversa rappresentazione grafica della scala a servizio dell'abitazione; prima rampa inclinata e non ortogonale come rappresentato nell'elaborato grafico;
- allargamento del vano porta tra ingresso e soggiorno;
- presenza di alcune mattonelle in vetro cemento nella parete nord del disimpegno zona notte;
- diversa distribuzione dei vani interni con demolizione e ricostruzione delle tramezzature;

Fabbricato in corpo staccato mapp. 41/4 comune alle due abitazioni

- realizzazione di una latrina in muratura in aderenza alla parete sud del fabbricato;
- modifica del prospetto, manca la porta in corrispondenza del vano lavanderia;
- demolizione tramezza nel locale lavanderia;

Magazzino mapp. 41/3

- tamponamento esterno portone di accesso al magazzino in corrispondenza della parete sud;
- altezza interna minore rispetto alla concessione a sanatoria prot. 796/1975.

Regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle indicate ad eccezione del tamponamento esterno portone magazzino, latrina lato sud proservizio in corpo staccato, locale caldaia esterno per i quali è prevista la messa in pristino con la demolizione delle opere incongrue.

SCIA a sanatoria, compreso oneri oblativi e competenze: € 11.000,00

Demolizione opere incongrue con smaltimento a discarica: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 19.000,00**

Note: Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino è possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento; i costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità

di una parte delle difformità riscontrate e comunque fatte salve eventuali diverse interpretazioni dei tecnici preposti, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziali comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto:

- i materiali da smaltire potrebbero essere ritenuti speciali e quindi da conferire in discariche autorizzate;
- i diritti, le oblazioni e/o sanzioni, potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione sia dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria che delle nuove disposizioni in materia edilizia/amministrativa (vedi D.L. salva casa e sua conversione in legge).

Non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici al fine del rilascio della dichiarazione di rispondenza, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, e gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, anche alla luce del fatto che non sono disponibili le relative dichiarazioni di conformità a seguito dei lavori effettuati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: tenuto conto della necessità di richiedere titolo a sanatoria delle opere abusive, considerato che le misure lineari interne non corrispondono a quelle riportate negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni e concessioni rilasciate, anche se rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive così come stabilito ai commi 1 e 2bis dell'art. 34bis DPR 380/2001, sarebbe opportuno regolarizzare anche queste leggere differenze.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G. e R.E.
In forza della delibera:	di C.U. n. 9 del 30/03/2023, relativamente al PUG, e con delibera di C.U. n. 18 del 02/05/2023, relativamente al RE
Norme tecniche di attuazione:	Centro urbano o quartiere art. 2.10 c.2; territorio urbanizzato all'1/01/2018 art. 3.1; sito UNESCO area iscritta artt. 2.20-4.5-5.8; corridoio ecologico secondario art. 6.5; tessuto urbano originario TU1 art. 3.11; bassa potenzialità archeologica; zona di particolare interesse paesaggistico - ambientale art. 19
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	conformità urbanistica del compendio immobiliare alle norme vigenti al momento della costruzione dei vari edifici

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: conformità riferita alle norme edilizio/urbanistiche vigenti al momento della costruzione i vari edifici e non a quelle attuali

Descrizione: di cui al punto A - complesso immobiliare

Gli edifici, anche se di vecchia edificazione si presentano, tutto sommato, in buone condizioni generali e strutturali; in condizioni migliori si presenta l'appartamento del primo piano; si nota la mancanza di interventi manutentivi e conservativi riguardanti in particolare gli infissi esterni e le pareti esterne rivolte a nord dove sono presenti evidenti macchie di umidità; le finiture in genere e tutti gli infissi, sia interni che esterno, risultano essere ancora quelli originari.

Tenuto conto che il compendio è formato da tre distinti fabbricati, ovvero uno ad uso abitativo disposto su due piani fuori terra e costituito da due appartamenti sovrapposti catastalmente identificati come villini (A7), uno in corpo staccato adibito a locali di servizio comune ad entrambi gli appartamenti e uno ad uso maazzino/deposito (C2), si provvede alla loro descrizione suddividendoli in tre corpi separati.

Corpo A - edificio ad uso abitativo posto ai piani terra e primo distinto dal mapp. 41/1 e 41/2

Da sopralluogo si è potuto osservare che le due abitazioni hanno la medesima distribuzione interna e destinazione d'uso, ovvero: ampio ingresso, cucina abitabile con piccola dispensa, ampio soggiorno, disimpegno zona notte, bagno finestrato e due camere da letto matrimoniali; locale caldaia al piano terra adossato alla parete posta a sud del fabbricato.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da una muratura di mattoni in laterizio di varia tipologia e spessore con tramezzature interne in mattoni forati posti in foglio; solai di piano, come del resto il soffitto, anche se non materialmente ispezionabili, con molta probabilità sono in latero-cemento; in latero-cemento è presumibile che sia anche la copertura a falde inclinate con manto a finire in tegole in cotto tipo marsigliese.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in ceramica di colore e formati tra loro diversi, nella zona giorno e nel bagno, in legno nella zona notte, per quanto riguarda l'appartamento al piano primo; in ceramica, di colori e formati differenti, la pavimentazione dell'appartamento al piano terra; rivestimento pareti cucina al piano terra in piastrelle di ceramica di colore bianco, come in ceramica di colore chiaro di tipo sfumato nel bagno; rivestimento della sola parete della cucina al primo piano in corrispondenza dei mobili; in ceramica di colore marrone di tipo variegata il rivestimento del bagno al primo piano; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco.

Porte interne appartamento piano primo in legno tamburato ad anta a battente lisce, senza specchiature; porta del soggiorno a doppia anta a battente in legno con specchiature a vetro; finestre in legno verniciato di colore avorio e vetro semplice a singola, doppia e tripla anta a battente, il tutto completo di avvolgibili in PVC e zanzariere avvolgibili; portoncino d'ingresso in legno a doppia anta a battente con fodera interna liscia completo di scuro esterno in legno a doppia anta a battente; mentre le porte interne dell'appartamento piano terra sono sempre in legno ad anta a battente sia lisce che con specchiature a vetro; porta del soggiorno a doppia anta a battente con specchiature e vetro; finestre e porta finestra cucina in legno verniciato di colore avorio e vetro semplice a singola, doppia e tripla anta a battente, complete di avvolgibili in PVC; la porta della cucina è provvista di scuro esterno in legno a doppia anta a battente; la finestra della camera da letto lato nord è provvista di doppio infisso in alluminio e vetro a tripla anta a battente.

Gli appartamenti sono provvisti di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia posta nel locale esterno, con elementi radianti in ghisa verniciati, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucine e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari, degli arredi di complemento, televisivo e fognario disperdente; è presente una stufa a pellet nell'appartamento del primo piano.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. non sono presenti.

Esternamente l'edificio si presenta solamente intonacato con scala di servizio al piano in c.a. e parapetti in mattoni a vista.

Corpo B – Edificio ad uso magazzino/deposito al piano terra distinto dal mapp. 41/3

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da una muratura di mattoni in laterizio di varia tipologia e spessore; solaio di copertura, a doppia falda curva a sesto ribassato, in laterocemento costituito da travetti in c.a. prefabbricato e tavelloni in latrizio completo di tiranti in ferro; è probabile, ma non è stato materialmente possibile verificarlo, che sia presente un cordolo perimetrale in c.a. a coronamento della muratura e ancoraggio dei tiranti della copertura; manto a finire in tegole in cotto tipo marsigliese.

Pavimento in cemento tirato a ferro e lisciato.

Infissi in ferro e vetro con apertura a bilanciante; portoni in ferro con aperture di tipo avvolgibile; il portone lato nord è provvisto anche di un infisso in ferro con apertura scorrevole.

Da quanto è stato possibile osservare, tenuto conto che l'edificio è ingombro di materiale vario adossato alle pareti, è presente il solo impianto elettrico.

Pareti interne intonacate e tinteggiate a tempera di colore Bianca mentre l'intradosso della copertura è solamente tinteggiata.

L'esterno dell'edificio si presenta solamente intonacato.

Corpo C - Edificio ad uso locali di servizio al piano terra comune agli appartamenti distinto dal mapp. 41/4

Al riguardo è doveroso precisare che l'edificio è stato ispezionato solo esternamente, non è stato possibile accedere all'interno per problemi igienici, in quanto si è notato la presenza di guano.

La struttura portante verticale dell'edificio è assolta da una muratura di mattoni in laterizio di varia tipologia e spessore con probabile divisorie interne in mattoni; solaio di copertura, a doppia falda retta in laterocemento costituito da travetti in c.a. prefabbricato e tavelloni in latrizio completo di tiranti in ferro; è probabile, ma non è stato materialmente possibile verificarlo, che sia presente un cordolo perimetrale in c.a. a coronamento della muratura e della tettoia per ancoraggio dei tiranti della copertura; manto a finire in tegole in cotto tipo marsigliese.

Pavimento della tettoia in cemento lisciato che presenta varie fessurazioni.

Porte in legno ad anta a battente fatiscenti e portone in ferro di tipo avvolgibile nel vano che dal punto di vista edilizio risultava come autorimessa ma catastalmente viene indicato come ripostiglio.

Dalla presenza di fili esterni è ipotizzabile che l'edificio sia dotato di impianto elettrico.

Esternamente si presenta solamente intonacato.

La superficie lorda complessiva del fabbricato ad uso abitativo, compreso l'edificio in corpo staccato, è di circa mq. 327.30 mentre quella equivalente è di circa mq. 272.40; altezza interna di circa mt. 3.00; la superficie del magazzino è di circa mq. 144.40 con altezza interna di circa mt. 5.08 in gronda e mt. 6.70 in colmo; il terreno di mq. 2.047,00 ha una superficie ragguagliata di circa mq. 74.30.

Superficie complessiva di circa mq **2.518,70**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non conosciuto
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato. Non è stato possibile verificare il funzionamento o il cablaggio alla rete
------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas di rete ed elementi radianti in ghisa
Stato impianto	non riscontrabile in quanto al momento del sopralluogo non era funzionante
Potenza nominale	dato non disponibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non conosciuto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Trattandosi di impianto privo di dichiarazione di conformità e di vecchia realizzazione si rende comunque necessaria una verifica con eventuale messa a norma (requisiti minimi), nel rispetto della Lg. 46/90 e s.m.i., da parte di personale qualificato. Non è stato possibile verificare il funzionamento o l'allacciamento alla rete interna in quanto non funzionante

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamenti ad uso abitativo

Note generali impianti: è presente anche l'impianto idro-sanitario, distribuzione gas, televisivo e fognario di tipo disperdente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale ai piani terra e primo	sup reale lorda	253,40	1,00	253,40
balcone	sup reale lorda	10,40	0,30	3,12
Proservizio in corte con tettoia	sup reale lorda	63,50	0,25	15,88
Magazzino	sup reale lorda	144,40	1,00	144,40
Area cortiliva	sup reale netta	417,00	0,10	41,70
Areacortiliva	sup reale netta	1.630,00	0,02	32,60
		2.518,70		491,10

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° sem 2024

Zona: Riva del Po fraz. Ruina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 910

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in ottime condizioni generali), della presenza di una cantina e di un'autorimessa ad uso esclusivo, delle proprietà sugli enti comuni dell'edificio, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali e necessarie regolazioni edilizie e catastali, per le verifiche, gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, posti a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori e pubblicazioni del settore nonché tecnici locali ;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia Entrate - Servizio del Territorio e borsino immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A - complesso immobiliare. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 309.121,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale ai piani terra e primo	253,40	€ 750,00	€ 190.050,00
balcone	3,12	€ 750,00	€ 2.340,00
Proservizio in corte con tettoia	15,88	€ 750,00	€ 11.910,00
Magazzino	144,40	€ 340,00	€ 49.096,00
Area cortiliva	41,70	€ 750,00	€ 31.275,00
Areacortiliva	32,60	€ 750,00	€ 24.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo	€ 309.121,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 309.121,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 309.121,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - complesso immobiliare	Abitazione in vil- lini (A7) e Ma- gazzino (C2)	491,10	€ 309.121,00	€ 309.121,00

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%)	€ 46.368,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non è economicamente vantaggioso di-
videre il compendio immobiliare

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 241.052,85
Arrotondato a	€ 241.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Allegati

- Atto di provenienza
- Certificati storici catastali
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Titoli abilitativi con elaborati
- Certificato anagrafico
- Ispezioni ipotecarie
- Vista satellitare della zona
- Documentazione fotografica

Data generazione:
25-09-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali