

## **Tribunale di Ferrara**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ITALIAN CREDIT RECYCLE SRL**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. 135/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 26/01/2021

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. STEFANO GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Avv. Chiara Brentel

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001: Salumificio**

**Lotto 002: Abitazione al Piano Primo**

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** - Salumificio

Via Segadizzo n. ● Poggio Renatico 44028 (Ferrara)

**Lotto 002** - Abitazione al piano primo

Via Segadizzo n. ● Poggio Renatico 44028 (Ferrara)

**Compete a tutti i lotti la proporzione quota sulla corte comune censita al Foglio n. 54 Mappale n. 45 Subalterno n. 5 [Corte con sovrastante tettoia]**

Beni in Poggio Renatico (Fe)  
Via Segadizzo

**LOTTO: 001**

**Salumificio**

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:**

**Salumificio [D8] in Via Segadizzo n. ● Poggio Renatico (Ferrara)**

**Quota e tipologia del diritto:**

1/1 ●

**Comproprietari:** Nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Poggio Renatico (Fe)

**- Foglio n. 54 Mappale n. 45 Subalterno n. 1**

Categoria D/8, classe ---, Consistenza vani ----, Superficie catastale mq ---, rendita €. 3.307,91

Proprietà: 1/1

Bene: Via Segadizzo n. 4 (Ferrara) Poggio Renatico (Ferrara)

Intestazione ●

Derivante da: Ampliamento catastale del 28/03/1996 (n.2318.1/1996);

Confini: L' intero mappale confina con altre unità ai mappali n. 72-192 e Via Segadizzo;

**N.B.**

**Compete la proporzionale quota sulla corte comune censita al catasto fabbricati al Foglio n. 54 Mappale n. 45 Subalterno n. 5;**

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale

**Stato di possesso:**

Occupato dalla Soc. "Le Fattorie della Valle Spoletana" Srl con sede in Poggio renatico (Fe) P.iva 03173540547 previo contratto di locazione non opponibile alla procedura poichè successivo alla data del pignoramento (firmato in data 01/08/2021)

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

**Creditori Iscritti :**

- [REDACTED]

**Comproprietari:** Nessuno

**Misure Penali:** Non rilevate

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Prezzo:**

Bene: Via Segadizzo n. 0 Poggio Renatico (Ferrara)

Lotto 001: Salumificio

**Valore complessivo intero €.** 440.000,00

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

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è semi-centrale rispetto al Comune di Poggio renatico, attornata da altri immobili sia residenziali sia ad uso attività.

<b>Caratteristiche zona:</b>	Residenziale/Artigianale
<b>Area Urbanistica:</b>	Zona Residenziale di Completamento
<b>Servizi presenti nella zona:</b>	
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	Città di Ferrara
<b>Importanti centri limitrofi:</b>	Centro storico di Ferrara
<b>Attrazioni Paesaggistiche:</b>	Non specificato
<b>Attrazioni storiche:</b>	Castello Estense, ecc.
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	Non specificato

## **3.STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo 30/09/2021 l' attività era gestita dalla famiglia dell' esecutato che dichiarava di possedere contratto di affitto nei confronti della persona fisica Bonora Fabio.

## **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:

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

4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Giudiziale,** [redacted] per la somma di € [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ferrara [redacted]

**Ipoteca Volontaria,** [redacted] al [redacted] per la somma di € [redacted] in sede [redacted];

4.2.2 Pignoramenti:

**Atto di Pignoramento immobili** trascritto a Ferrara in data [redacted] n. [redacted] derivante da atto giudiziario notificato [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altro:

Nessuna

4.3 Misure Penali: Non riscontrate

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

**Spese di gestione condominiale:** Non sono state riscontrate

**Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:** Non sono state riscontrate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non sono state riscontrate

**Millesimi di proprietà:** Compete all' unità 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:** [redacted]  
[redacted]  
**Proprietà dal 03/02/1972 ad oggi** in forza Atto di compravendita del [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Nulla Osta Costruzione n. 107/1972**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Numero pratica: **Nulla Osta Costruzione n. 107/1972**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione n.2 autorimesse ed uno sgombro

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n. 38/1995**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Pensilina esterna

Numero pratica: **C.E. 49/82 e succ. Varianti 21/96**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione due autorimesse per l'attività

Numero pratica: **C.E. 11/96**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione negozio vendita

Numero pratica: **C.E. C031/98**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione wc e Varianti all' Attività

**7.1 Conformità edilizia:**

E' stata rilasciata Conformità n. AB06/10 in data 16/02/2010

**NOTE:**

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Salumificio [D8]

Strumento Urbanistico : PRG

In forza della delibera: Approvato Giunta Provinciale n. 505 del 14/11/2000

Zona: B1 Residenziale di Completamento;

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : Salumificio [D8]

L'attività di salumificio viene svolta al piano terra e comprende: un fabbricato principale in cui viene svolta la lavorazione carni, il lavaggio, magazzino ed alcune celle frigo. Nello stesso fabbricato insiste il negozio per la vendita diretta con adiacente ufficio. In corpo separato ma sempre all'interno dell'area cortiliva, si alternano altri locali di servizio all'attività quali: celle frigo, celle stagionatura e cella lavaggio oltre a garage.

Tutte le attrezzature e/o arredi relativi all'attività non sono oggetto del pignoramento.

Compete la proporzionale quota sulla corte comune (dotata di tettoia) censita al Sub. 5. Si precisa che la stessa è comune ad altre unità immobiliare.

Superficie complessiva: mq 550

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato realizzato nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il civico n. 4

Altezza utile interna: da m 2.80 a m 5.00

**Stato di manutenzione generale:** Sufficiente

**Impianti (conformità e certificazioni) :** Gli impianti sono 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
Salumificio	Sup. reale lorda	Mq 550	1,00	Mq 550

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Laboratorio

Periodo: 01/2021

Zona: Residenziale

Stato osservatorio: ---

Tipologia: Salumificio con negozio e ufficio

Valore di mercato: min €. 700,00

Valore di mercato: max €. 1.000,00

**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 Poggio Renatico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Renatico e limitrofi;

Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari

**8.3 Valutazione corpi:****Salumificio [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Salumificio	Mq 550	€. 800,00	€. 440.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 440.000,00
Valore corpo			€. 440.000,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 440.000,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€. 440.000,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Salumificio	Mq 550	€. 440.000,00	€. 440.000,00

**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%)

€. 66.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 0,00

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: € 374.000,00  
**Arrotondabile a: € 374.000,00**

## LOTTO: 002

### Appartamento al piano primo

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 Via Segadizzo n. ● Poggio Renatico (Ferrara)**

#### Quota e tipologia del diritto:

1/1 ●

**Comproprietari:** Nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Poggio Renatico (Fe)

**- Foglio n. 54 Mappale n. 45 Subalterno n. 2**

Categoria A/3, classe 2, Consistenza vani 9,5 Superficie catastale mq 220, rendita €. 711,42

Proprietà: 1/1

Bene: Via Segadizzo n. ● (Ferrara) Poggio Renatico (Ferrara)

Intestazione: ●

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie;

Confini: L' intero mappale confina con altre unità ai mappali n. 72-192 e Via Segadizzo;

#### N.B.

**Compete la proporzionale quota sulla corte comune censita al catasto fabbricati al Foglio n. 54 Mappale n. 45 Subalterno n. 5;**

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

Si dichiara la conformità catastale

#### **Stato di possesso:**

Occupato dall' esecutato e suoi famigliari;

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

#### **Creditori Iscritti :**

- ●

**Comproprietari:** Nessuno



**Misure Penali:** Non rilevate

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Prezzo:**

Bene: Via Segadizzo n. [redacted] Poggio Renatico (Ferrara)

Lotto 002: Abitazione

**Valore complessivo intero** €. 216.000,00

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

La zona urbanistica in cui ricade il fabbricato è semi-centrale rispetto al Comune di Poggio Renatico, attornata da altri immobili sia residenziali sia ad uso attività.

**Caratteristiche zona:** Residenziale/Artigianale  
**Area Urbanistica:** Zona Residenziale di Completamento  
**Servizi presenti nella zona:**  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Città di Ferrara  
**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Ferrara  
**Attrazioni Paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Castello Estense, ecc.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Abitato dall' esecutato e suoi famigliari

## **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:

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca Giudiziale** [redacted]  
Gen. [redacted] per la somma di €. [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ferrara, n. [redacted] del [redacted] C. [redacted] 37;

**Ipoteca Volontaria**, iscritta a Ferrara in data [redacted] al Gen. [redacted] per la somma di €. [redacted] [redacted] di Ferrara, C.A. [redacted] [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

**Atto di Pignoramento immobili** trascritto a Ferrara in data [redacted]  
[redacted] derivante da atto giudiziario notificato in data [redacted]  
[redacted];

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altro:

Nessuna

**4.3 Misure Penali:** Non riscontrate

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

**Spese di gestione condominiale:** Non sono state riscontrate

**Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:** Non sono state riscontrate

**Spede condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non sono state riscontrate

**Millesimi di proprietà:** Compete all' unità 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:** [redacted]

**Proprietà dal 03/02/1972 ad oggi in forza Atto di compravendita del [redacted]  
[redacted] (e) il [redacted][redacted]**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica: Nulla Osta Costruzione n. 107/1972**

**Intestazione:** [redacted]

**Tipo pratica:** Nulla Osta

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Numero pratica: **Nulla Osta Costruzione n. 107/1972**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: Costruzione n.2 autorimesse ed uno sgombro

Numero pratica: **Autorizzazione Edilizia n. 38/1995**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: Pensilina esterna

Numero pratica: **C.E. 49/82 e succ. Varianti 21/96**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione due autorimesse per l'attività

Numero pratica: **C.E. 11/96**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione negozio vendita

Numero pratica: **C.E. C031/98**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sistemazione wc e Varianti all' Attività

### **7.1 Conformità edilizia:**

E' stata rilasciata Conformità n. AB06/10 in data 16/02/2010

#### **NOTE:**

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia

### **7.2 Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione [A3]**

Strumento Urbanistico : PRG

In forza della delibera: Approvato Giunta Provinciale n. 505 del 14/11/2000

Zona: B1 Residenziale di Completamento;

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

## Descrizione : Abitazione [A3]

Trattasi di abitazione al piano primo sovrastante parte del fabbricato adibito a salumificio (di cui al Lotto 001). L' ingresso è indipendente al piano terra con arrivo in una zona ingresso al piano primo. L' appartamento si compone di un vano soggiorno, una cucina, tre camere da letto di cui una dotata di servizio igienico, un bagno, oltre a corridoi e ripostiglio. E' presente un' ampia terrazza sulla parte retrostante il fabbricato ed un balcone lungo la facciata principale fronte strada. L' appartamento è in buono stato di conservazione con buone rifiniture.

Compete la proporzionale quota sulla corte comune (dotata di tettoia) censita al Sub. 5. Si precisa che la stessa è comune ad altre unità immobiliare.

Superficie complessiva: mq 240 circa

E' posto al piano: Primo

L' edificio è stato realizzato nel: 1972

L' edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L' unità immobiliare è identificata con il civico n. 4

Altezza utile interna: da m 3.10

**Stato di manutenzione generale:** Buono

**Impianti (conformità e certificazioni) :** Gli impianti sono 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	Coeff.	Superficie
		Reale/Potenziale		equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	Mq 240	1,00	Mq 240

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione economica

Periodo: 01/2021

Zona: Residenziale

Stato osservatorio: ---

Tipologia: Abitazione economica

Valore di mercato: min €. 800,00

Valore di mercato: max €. 1.000,00

## 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 Poggio Renatico;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Renatico e limitrofi;  
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari

## 8.3 Valutazione corpi:

### Abitazione [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq 240	€. 900,00	€. 216.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 216.000,00
Valore corpo			€. 216.000,00
Valore accessori			€. 0,00
Valore complessivo intero			€. 216.000,00
Valore complessivo diritto e quota			<b>€. 216.000,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 002	Abitazione	Mq 240	€. 216.000,00	€. 216.000,00

## 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%) €. 32.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. 0,00

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: €. 183.600,00

**Arrotondabile a: €. 183.600,00**

Data generazione

17/12/2021

L'esperto alla stima

**Geometra Arianna Camattari**