

---

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA PER CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO

Perizia di stima in aggiornamento

Sig. 

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001 - Appartamento con pertinenza</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Geom. Paola Passarelli  
**Codice fiscale:** PSSPLA73B63D548U  
**Studio in:** Via Contrari, 10 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 248285  
**Fax:** 0532 248285  
**Email:** paola.passarelli@alice.it  
**Pec:** paola.passarelli1@geopec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** P.zza Sandro Pertini [REDACTED] – Terre del Reno (FE) - 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] - Proprietario per 1000/1000, [REDACTED] Piazza Sandro Pertini [REDACTED] piano S1-3, comune di Terre del Reno (FE) sezione Sant'Agostino, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 76,00, totale escluse aree scoperte mq. 71,00 rendita € 418,33.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza Sandro Pertini [REDACTED] Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 – Appartamento con pertinenza

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal proprietario Sig. [REDACTED]

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Piazza Sandro Pertini [REDACTED] – Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza Sandro Pertini [REDACTED] – Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

## 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Sandro Pertini [REDACTED] – Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza Sandro Pertini [REDACTED] – Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza Sandro Pertini ■■■ – Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Sandro Pertini ■■■ – Terre del Reno (FE) – 44047 Sant'Agostino

**Lotto:** 001 - Appartamento con pertinenza

**Prezzo da libero:** € 70.000,00

**Lotto: 001 - Appartamento con pertinenza**

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.**

**Appartamento con pertinenza, sito in Terre del Reno (FE), Piazza Sandro Pertini – Sant'Agostino**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione: - Proprietario per 1000/1000, , indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano S1-3, comune Terre del Reno, Sezione Sant'Agostino categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale mq. 76,00, totale escluse aree scoperte mq. 71,00, rendita € 418,33.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2017 in atti dal 02/04/2019 L.R. del 19/12/2016 n. 23 proveniente dal Comune di Sant'Agostino I209: trasferito al Comune di Terre del Reno M381B (n. 13/2019); Superficie d'impianto pubblicata il 02/04/2019, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/03/2006 prot. n. FE0024683.

Confini: L'appartamento confina a nord e ad ovest con spazio aereo sulla pubblica Piazza Sandro Pertini, a sud con ragioni altra ditta e vano scala comune e ad est con spazio aereo su area comune e vano scala comune. La cantina confina a nord e a sud con ragioni altre ditte, ad est con corridoio comune e ad ovest con piazza Sandro Pertini.

*Note:* Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà degli enti comuni del fabbricato ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., così come risulta dai titoli di provenienza.

**Conformità catastale:**

Dalle verifiche effettuate in corso di rilievo, la rappresentazione grafica planimetrica dell'appartamento con pertinenza, risulta sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

*PATTI E CONDIZIONI: L'immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.*

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

L'oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento con cantina, ubicato all'interno di un complesso immobiliare denominato Condominio "Le Piazze", in zona prevalentemente residenziale e commerciale, nel pieno centro dell'abitato di Sant'Agostino.

**Caratteristiche zona:** centrale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Zona residenziale nel centro dell'abitato di Sant'Agostino

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali e commerciali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal proprietario e dalla madre [REDACTED], i quali risultano effettivamente residenti presso l'immobile in oggetto.

*Note:* Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara in data 19/01/2024, non risulta presente nessun contratto di locazione in essere, stipulato dal proprietario, sul presente immobile.

## 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:

Non più presente.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto di Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep. n. 468, trascritta a Ferrara il 22/12/1995 part. N. 11624.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni alla data del 19-01-2024:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 230.000, importo capitale: € 115.000; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 17/05/2010 ai nn. 81763/17559; Iscritta a Ferrara in data 20/05/2010 ai nn. 10001/2336.

*Note:* La presente ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agostino al [REDACTED] (appartamento con cantina).

- Annotazione a iscrizione Surrogazione Art. 120 Quater del D.LGS. 385/1993 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Surrogazione Art. 120 Quater del D.LGS. 385/1993; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 09/04/2020 ai nn. 202/160; Domanda di annotazione in data 29/09/2020 ai nn. 14446/2080.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni alla data del 19/01/2024:

Atto Giudiziario a favore della massa dei creditori LC RG n. 27/2023 contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da Sentenza di Apertura della procedura di Liquidazione Controllata ex art. 270 CCII, emesso dal Tribunale di Ferrara in data 29/12/2023 Rep. n. 54/2023, Trascritto a Ferrara in data 18/01/2024 ai nn. 984/763.

Note: Il presente atto grava sulla quota di 1/1 di proprietà [REDACTED] dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Terre del Reno (FE) Sant'Agostino, [REDACTED] [REDACTED] (abitazione con cantina).

#### 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 alla data del 25/01/2024:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.500,00 circa**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.300,00 circa (€. 858,00 carico della proprietà [REDACTED] ed €. 1.431,15 a carico degli occupanti [REDACTED])**

**Millesimi di proprietà: 171,40**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non conosciuti**

**Attestazione Prestazione Energetica: n. 00174-27664-2010 scaduto il 05/05/2020**

**Indice di prestazione energetica: Classe D EP tot. 124,73 kWh/mq/anno**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

**Avvertenze ulteriori: /**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno (BO), Via Calzavecchio [REDACTED] - proprietaria per 1000/1000, In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 12/05/2004 rep. nn. 31237/5241; registrato a Bologna in data 07/06/2004, al n. 3436; trascritto a Ferrara in data 09/06/2004, al n. 7414.

Note: Con il presente Atto la [REDACTED] (ditta edificatrice) acquistava il terreno sul quale è stato edificato l'intero complesso immobiliare "Le Piazze".

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - proprietario per 1000/1000, In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 17/05/2010 rep. nn. 81762/17558; registrato a Cento in data 19/05/2010, al n. 777; trascritto a Ferrara in data 20/05/2010, al n. 5975.

*Note: Con il presente Atto il Sig. [REDACTED] acquistava per la quota di 1000/1000 dalla [REDACTED] (ditta edificatrice dell'intero complesso immobiliare "Le Piazze"), l'appartamento con pertinenza distinto all'allora Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agostino al [REDACTED] appartamento con cantina).*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 56/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze"

Oggetto: opere di urbanizzazione per nuova costruzione

Rilascio in data 2004 al n. di prat. PC0056/04 prot. n. 7261/2004

Numero pratica: n. 4769/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di urbanizzazione primaria del piano particolareggiato Convenzionato "Le Piazze"

Oggetto: opere di urbanizzazione primaria

Presentazione in data 07/04/2006 al n. di prot. 4769

Numero pratica: n. 57/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Costruzione complesso immobiliare

Oggetto: Nuova Costruzione

Rilasciato in data 01/07/2004 – pratica n. PC0057/04 - al n. di prot. 7259/2004

Numero pratica: n. 2457/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Varianti minori in corso d'opera

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 21/02/2006 al n. di prot. 2457

Comunicazione di Fine Lavori del 08/05/2006

Certificato di conformità edilizia e agibilità del 23/08/2006 pratica n. 114/06

### 7.1 Conformità edilizia:

**Appartamento con pertinenza, sito in Terre del Reno (FE), Piazza Sandro Pertini n. [REDACTED] Sant'Agostino**

Dalle verifiche effettuate in corso di rilievo e dal confronto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sant'Agostino, internamente la porzione immobiliare in oggetto risulta conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Appartamento con pertinenza, sito in Terre del Reno (FE), Piazza Sandro Pertini [REDACTED] Sant'Agostino**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante generale approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.75 del 27.02.2007, per l'assestamento delle aree residenziali, con presa d'atto Delibera di consiglio Comunale n. 29 del 22.06.2007 e con delibera di Giunta Provinciale n.142 del 26.04.200, per l'assestamento delle aree produttive, con presa d'atto Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 22.06.2007.
Zona omogenea:	A – Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione Art. 31 - Zona residenziale integrata di centro
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Appartamento con pertinenza, sito in Terre del Reno (FE), Piazza Sandro Pertini [REDACTED] – Sant'Agostino, di cui al punto A**

Piena proprietà di appartamento con cantina in contesto condominiale di ampie dimensioni denominato condominio "Le Piazze", costituito da negozi, appartamenti, uffici, autorimesse e cantine, il tutto nel centro dell'abitato di Sant'Agostino (FE), Piazza Sandro Pertini [REDACTED]

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia, appartamento con cantina, è posta al 3° ed ultimo piano dell'edificio, con cantina al piano seminterrato.

L'intero complesso è costituito da 4 piani fuori terra e da 1 piano interrato con strutture portanti in cemento armato, tamponamenti in laterizio di spessore cm. 30, solai in laterocemento, struttura di copertura in legno ventilato a falde con manto in coppi di laterizio; le pareti esterne risultano in faccia a vista con porzioni intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione. Il condominio è dotato di ascensore.

L'appartamento ([REDACTED]) disposto su un unico livello al 3° ed ultimo piano mansardato, è così composto: ingresso in zona soggiorno con vano cottura mq. 19,00 circa con altezza media pari a ml. 3,00, ripostiglio C.T. mq. 3,80 con altezza media pari a ml. 1,50, disimpegno zona notte mq. 2,30 circa, bagno mq. 6,20 circa con altezza media pari a ml. 2,50, letto matrimoniale mq. 13,20 con altezza media pari a ml. 2,87, locale ripostiglio di mq. 12,00 circa con altezza media pari a ml. 1,50 e locale ripostiglio di mq. 7,00 circa



con altezza media pari a ml. 2,40 e restante superficie di mq. 19,00 con altezza media pari a ml. 1,50; completano l'appartamento due terrazzi di mq. 8,10 e mq. 8,45.

Internamente l'abitazione risulta in normale stato di manutenzione e conservazione, con finiture risalenti all'edificazione dell'edificio, pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, solai in legno a vista, portoncino d'accesso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi in legno completi di vetrocamera e scuri esterni in pvc, riscaldamento autonomo e climatizzatore nella zona soggiorno.

Tutti gli impianti risultano dotati di certificazioni di conformità, reperibili all'interno delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Terre del Reno.

Si evidenzia che in alcune porzioni di intonaco, all'interno dell'appartamento e delle parti comuni, sono presenti fessurazioni e cavillature, provocate da assestamenti e dal sisma del 2012.

La cantina ( [REDACTED] ) della superficie di mq. 6,70 circa, posta al piano seminterrato dello stesso corpo di fabbrica, è dotata di porta in metallo con accesso da corridoio comune raggiungibile dal vano scala condominiale, pavimento in cemento liscio, pareti con muratura a vista tinteggiata, impianto elettrico, il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione e con altezza utile pari a ml. 2,40 circa.

Superficie complessiva di circa mq. **76,00**

Stato di manutenzione generale: normale

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Viene considerata la superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine, in conformità alla Norma UNI 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.3° Porzione abitabile	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
Porzione non abitabile	sup reale lorda	45,00	0,35	15,75
Terrazzi	sup reale lorda	16,55	0,30	4,95
Cantina P. Seminterrato	sup reale lorda	7,65	0,20	1,53
		<b>123,20</b>		<b>76,23</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: 01-2023

Zona: Centrale/SANT'AGOSTINO - CENTRO DELL'ABITATO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 830,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo in considerazione dei valori medi di mercato per immobili simili ubicati nella zona, con applicazione di idonei coefficienti correttivi. I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, zona residenziale e commerciale posta nel centro dell'abitato di Sant'Agostino, delle finiture risalenti all'epoca di edificazione dell'edificio, dello stato di manutenzione e conservazione da ritenersi normale, della tipologia costruttiva e della vetustà.

I valori, come stimati, sono riferiti ai beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della presente perizia, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni. Considerando la disposizione interna degli ambienti e delle finiture, si ritiene di attribuire al presente immobile un valore equo e prudentiale pari a €/mq. 920,00, confermando pertanto il valore stimato nella mia precedente perizia del 08-04-2022.

Si considera la superficie commerciale calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Ufficio Tecnico di Terre del Reno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale e ricerca di atti di compravendita per immobili simili nella zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Appartamento con pertinenza, sita in Terre del Reno (FE), Piazza S. Pertini Sant'Agostino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P. 3° con pertinenza	76,00	€ 920,00	€ 69.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.920,00
Valore corpo			€ 69.920,00
Valore complessivo intero			€ 69.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.920,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con pertinenza	76,00	€ 69.920,00	€ 69.920,00

### 8.4 Valore dell'appartamento con pertinenze, arrotondato:

€. 70.000,00

Ferrara, 29-01-2024

L'Esperto alla stima

**Geom. Paola Passarelli**

**Allegati:**

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- Elaborato fotografico
- Stralcio pratiche edilizie
- Atto di provenienza Notaio [REDACTED] Rep. 81762/17558 del 17/05/2010
- Certificato Anagrafico
- Visure catastali aggiornate al 19/01/2024
- Visure ipocatastali aggiornate al 19/01/2024