
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **44/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/04/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 0532/60321
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] - e [REDACTED]
[REDACTED]; comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al Catasto Fabbricati al foglio 146, particella 175, subalterno 10, Via Patuzza n° [REDACTED], piano 1°, comune Argenta, categoria A/4, classe 2°, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 67 mq., rendita € 227,24, l'appartamento; al foglio 146, particella 130, subalterno 10, Via Patuzza s.n.c., piano T, comune Argenta, categoria C/6, classe 2°, consistenza 18 mq., superficie catstale 21 mq il garage in corpo staccato;

Al Catasto Terreni al foglio 146, particella 353, seminativo, classe 03, superficie catastale mq. 13, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,05, il piccolo scoperto esclusivo.

2 Stato di possesso

Bene: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Creditori Iscritti:** [REDACTED]
[REDACTED] -

5. Comproprietari

Beni: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - Comproprietari: Nessun'altro

6. Misure Penali

Beni: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Misure Penali:** NON Conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

Bene: Via Patuzza n° [REDACTED] - San Biagio di Argenta - Argenta (FE) - 44011

Lotto: Unico - **Valore complessivo arrotondato dell'intero:** € 43.600,00



-Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità interne e di prospetto;
Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA con deposito di nuova scheda catastale aggiornata a seguito di sanatoria comunale ai sensi della recente Lg. n° 105/24.

Descrizione delle opere da sanare: Edificazione di tramezzi interni a ritagliare un disimpegno con ripostiglio; realizzazione di piccolo ingresso con serramento vetrato pensile; piccola modifica di finestra nel bagno. - Procedura DOCFA con deposito di nuova scheda catastale: € 550,00

-Oneri Totali: **€ 550,00**

-Note: Con tutti i relativi costi che, considerati e detratti nella presente valutazione, rimangono comunque a carico dell'acquirente, nulla escluso

-Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena Proprietà di appartamento residenziale posto tutto al piano primo di vetusto fabbricato edificato da oltre ottant'anni con strutture portanti prevalentemente in murature di mattoni di diversi tipi, ad una o più teste, solai e coperture prevalentemente in latero cemento, prospetti in murature a vista, cornici, gronde e pluviali, marciapiedi perimetrali; con piccolo scoperto esclusivo e diritto allo scoperto condominiale.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, vista la notevole vetustà, sia l'abitazione che il fabbricato interessato nel suo insieme si possono definire in sufficiente stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo bene è inserito in zona residenziale periferica, comunque dotata e/o vicina a infrastrutture primarie, secondarie, servizi commerciali, sociali, ricettivi, ricreativi, di trasporto pubblico extra-urbano tipicamente di paese, nonché sufficientemente servita dalla viabilità locale e provinciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: commerciali a poca distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Argenta.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Reno a poca distanza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro I Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED] A rogito di Notaio [REDACTED] in data 28/11/2006, ai nn. 113.955/23.181; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 30/11/2006, ai nn. 32.686/6.725.

4.2.2 Pignoramenti:

1)- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro [REDACTED]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 23/06/2012, ai nn. 3894/2012 iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 27/07/2012, ai nn. 11.467/7.921.

2)- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro I
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 12/03/2024 ai nn. 842/2024 iscritto/trascritto a Ferrara in data 08/04/2024 ai nn. 6.293/4.775.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON Conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate man on ancora scadute al momento della perizia: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED], unica **proprietaria (1/1)**, dal 30/10/1983 al 16/09/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 30/10/1983, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 21/11/1983, ai nn. 14.128/9.809.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - **Usufruttuario 1000/1000** -
Nonchè [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED] - **comproprietarie per 1/3 indiviso** ciascuna dal 16/09/1999 al 25/11/2000, a causa del decesso della Sig.ra [REDACTED] in data 16/09/1999. In forza di denuncia di successione registrata a Pesaro in data 07/02/2003, ai nn. 80/370; trascritta a Pesaro in data 21/09/2004, ai nn. 19.682/11.612.

Note: Perfezionata con Testamento Pubblico tramite atto del Notaio [REDACTED] del 06/10/1999, Rep. 53.818/5.935, registrato a Fano l'11/10/1999 al n° 864, serie1. Il tutto poi ag



giornato con successivo atto di reintegrazione di legittima del Notaio [REDACTED] del 19/02/2000, Rep. 56.415/9.229, registrato a Pesaro il 07/03/2000. In data 30/11/2006 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte dei Sig.ri [REDACTED] con atto del Notaio [REDACTED] del 28/11/2006, Rep. 113.954/23.180, trascritto a Ferrara il 30/11/2006 ai nn. 20.344/32.684.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - **Usufruttuario 1000/1000 e** [REDACTED] - **nuda proprietaria dell'intero, (1/1).** dal 25/11/2000 al 28/11/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 25/11/2000, ai nn. 57.947; trascritto a Ferrara, in data 27/12/2000, ai nn. 22.688/14.719.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal 28/11/2006 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 28/11/2006, ai nn. 113.954/23.180; trascritto a Ferrara, in data 30/11/2006, ai nn. 20.345/32.685.

Note: Previa accettazione tacita dell'eredità da parte dei venditori come da atto del Notaio [REDACTED] del 28/11/2006, Rep. 113.954/23.180, trascritto a Ferrara il 30/11/2006, ai nn. 20.344/32.684.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Autorizzazione n° 18042/1989**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per installazione di controporta e lucernaio

Presentazione in data 22/07/1989 al n. di prot. 20155

Rilascio in data 30/10/1989 al n. di prot. 20155/18042

NOTE: Tipo di pratica edilizia che non prevedeva il rilascio di abitabilità e/o agibilità

Numero pratica: **C.E. n° 45/22627**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia per Accertamento di Conformità art. 13 - Lg. 47/85 per rifacimento di pensilina sopra porta d'ingresso - Presentazione in data 02/10/1996 al n. di prot. 96/24853

Rilascio in data 10/12/1996 al n. di prot. 45/22627

NOTE: Tipo di pratica edilizia che non prevedeva il rilascio di abitabilità e/o agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle uniche planimetrie catastali disponibili/reperibili, datate 1980, sono state riscontrate difformità interne all'abitazione e l'occupazione stabile di una piccola porzione di pianerottolo del vano scale comune. - Regularizzabili in parte mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi della Lg. "Salva Casa" n° 105/24, ed in parte con liberazione e ripristino del pianerottolo comune tramite l'asportazione dell'attuale serramento pensile.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche a tramezzi e ad aperture interne a realizzare il disimpegno zona notte, un ripostiglio e lo spostamento dell'ingresso del bagno; nonché chiusura di una porzione del pianerottolo comune con serramento pensile stabile realizzato in profili di alluminio e vetri, (da togliere) Sanatoria delle difformità interne e ripristino di pianerottolo comune: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: E' doveroso precisare che, essendo quelli in oggetto fabbricati di vecchissima edificazione, (anteguerra), già presenti nella mappa catastale d'impianto del 1939 per i quali non è stato possibile reperire concessioni edilizie significative, il relativo accertamento di conformità, come previsto dall'art. 9 bis del D.P.R. n° 380/2001 e successivi, si è potuto effettuare forzatamente solo in riferimento alle planime



trie catastali disponibili/reperibili, datate 1980, depositate a seguito di frazionamento di fabbricato di maggiori dimensioni e che hanno istituito gli attuali mappali ed i subalterni identificativi delle unità immobiliari pignorate. Procedura che è stata obbligata anche dal fatto che la planimetria d'impianto del 1939, richiesta più volte in Catasto ma non disponibile, identificava tutto il fabbricato interessato di maggiori dimensioni con un diverso unico mappale.

Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità edilizia;

Note: Nel merito della conformità edilizia è doveroso precisare che il Comune di Argenta, con Delibera dell'11/11/1985 approvata dalla Regione Emilia Romagna in data 28/11/1985, Prot. n° 31670/9, ha stabilito che le opere edilizie esterne ai centri abitati prima dell'entrata in vigore della Lg. n° 1150 del 17/08/1942, e fino all'entrata in vigore della Lg. n° 765 del 06/08/1967, (come nel caso in oggetto), non sono da considerarsi abusive e/o da assoggettersi a sanatorie.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.U.G. - (Piano Urbanistico Generale) - ai sensi delle L.R. 24/2017 e successive.
In forza della delibera:	Approvato con delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie del 29/09/2022, n° 36, ed entrato in vigore con pubblicazione sul BURERT in data 26/10/2022.
Zona omogenea:	R3 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa, (prevalentemente edifici a 1 o 2 piani abitativi).
Norme tecniche di attuazione:	R.E. - (Regolamento Edilizio), approvato con delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni del 29/09/2022, n° 37, ed entrato in vigore contestualmente al P.U.G. in data 26/10/2022; nonché variato con successive Delibera del C.U. n° 29 del 30/11/2023 con contemporanea entrata in vigore.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Nel richiamare quanto riportato al precedente punto "7.1" è possibile puntualizzare che, fatti salvi i diritti di terzi, la verifica urbanistica/edilizia definitiva rimane sempre a carico degli uffici comunali competenti e alla relative valutazioni/indicazioni, con le eventuali spese inerenti che rimangono comunque sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità urbanistica;

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Unico**



Appartamento monofamiliare posto tutto al piano primo senza ascensore di vetusto fabbricato residenziale denominato "Ex Case Popolari Eridania Zuccheri", situato in Comune di Argenta, Ferrara, frazione San Biagio, Via Patuzza n° ■■■, con accesso dal piano terra tramite ingresso e vano scale comuni; composto di: ingresso-cucina, bagno, disimpegno zona notte, ripostiglio, due stanze da letto al P.1°. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., in particolare dell'ingresso vano scale, con diritto alla corte condominiale, e con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti; in particolare con tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come pervenuto con atto atto Notaio ■■■■■ del 28/11/2006, Rep. 113.954/23.180, e precedenti ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti di bagno e cucina sono in ceramica di diversi tipi e di diversi formati, le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; il portoncino d'ingresso è in legno in doppia fodera con chiusura di sicurezza e doppio serramento in profili di alluminio e vetri stampati; le porte interne sono in legno con specchiature cieche; le finestre sono in legno e vetri normali e davanzi, alcune con scuri ciechi esterni in legno verniciato.

L'appartamento nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti datati ed obsoleti per i quali non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità.

Il garage esclusivo, pavimentato in calcestruzzo liscio a ferro, è intonacato e tinteggiato con portone di accesso carraio anteriore in legno verniciato, mentre la porta pedonale posteriore è in metallo; il tutto con finestre in legno con vetri a finire.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti in murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali e dei coperti prevalentemente in latero cemento, prospetti in murature a vista con cornici, gronde e pluviali, marciapiedi perimetrali.

L'ingresso-vano scale comune, intonacato e tinteggiato, presenza pavimenti e rivestimenti delle scale in ceramica di diversi tipi, corrimano metallico, impianto di illuminazione interno, porta d'ingresso ad ante in legno verniciato con doppio serramento in profili di alluminio e vetri, pensilina esterna di protezione in legno con sovrastanti tegole curve, e scala esterna in muratura rivestita in cotto con i relative parapetti realizzati in profili di alluminio.

Lo scoperto esclusivo, completamente recintato, è sistemato ad orto; lo scoperto comune circostante, parzialmente recintato con muretti a sostenere recinzioni in reti metalliche, è sistemata prevalentemente a corte carraia con ghiaietto a finire.

Superficie complessiva di circa mq **104,00** - E' posto al piano: 1° - L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Patuzza n° ■■■; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,32 - L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 - Stato di manutenzione generale: sufficiente - Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme, vista la relativa vetustà, sia l'abitazione che il fabbricato interessato si possono considerare in sufficiente stato di conservazione con qualche carenze di manutenzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Secondo manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento al P.1°	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
garage esterno.	sup reale lorda	21,00	0,50	10,50
Scoperto esclusivo	sup reale lorda	13,00	0,10	1,30
		104,00		81,80

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: 1° - 2024 - Zona: San Biagio d' Argenta, Ferrara

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): **540** - Valore di mercato max (€/mq): **780****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.033,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al P.1°	70,00	€ 685,00	€ 47.950,00
garage esterno.	10,50	€ 685,00	€ 7.192,50
Scoperto esclusivo	1,30	€ 685,00	€ 890,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 56.033,00
Valore corpo	€ 56.033,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.033,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.033,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo popolare [A4]	81,80	€ 56.033,00	€ 56.033,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.050,00



Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NON divisibile**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persone fisiche

Allegati

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

Data generazione:
08-01-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina

