
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro : **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **38/ 2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29.10.2025 ore 9,00

Giudice delle Esecuzioni: **D.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Laura Sensi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01**

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:

Geometra Luca Nagliati

NGLLCU64D17D548T

01018660389

Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

0532/200136

geom.lucanagliati@gmail.com

luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di abitazione, con proservizio , magazzino e corte esclusiva, sita in aperta campagna nella frazione di Massafiscaglia del comune di Fiscaglia, via Provane Gallare 2 .

L'intero immobile è in stato di abbandono da anni ed in cattivo stato di conservazione.

L'abitazione è composta al P.T : da ingresso , disimpegno-vano scala , 2 camere con retro e bagno, oltre ad altro ingresso sul retro , tre camere e due bagni .

Al P.1° ci sono tre camere matrimoniali , bagno e disimpegno.

Comprende proservizio al solo P.T. ,con tre ripostigli , in corpo separato .

Il magazzino pluriuso di due locali in corpo separato sul retro della corte è in parte diroccato.

Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati di Fiscaglia , frazione Massafiscaglia con intestazione [REDACTED] per proprietà quota 1/1 , al foglio 26

-particella **53 sub. 6** piano T.1°, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10 , sup.catastale 189 mq. , superficie escluse aree scoperte mq. 189 , rendita €.723,04.

-particella **53 sub. 4** piano T. , categoria C/2, classe 1, consistenza mq.62, sup.catastale 106 mq. , rendita €. 80,05.

Nel Catasto Terreni di Fiscaglia frazione di Massafiscaglia

Foglio 26 particella **53** - Ente Urbano di Mq. 1925

Confini : via Provane Gallare , mapp.20 per due lati , mapp 88 ,

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze della scheda catastale per diverse modifiche.

L'intestazione è corretta .

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato.

L'abitazione con pertinenze , magazzino e corte esclusiva, è pervenuta a Di

[REDACTED] con rogito del notaio P. De Martinis in Settimo Milanese del 20.02.2008 rep. 79750/11517 trascritto a Ferrara il 18.03.2008 ai nn.5867/3559.

Prezzo base **€. 25.000,00**



Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione con magazzino proservizi e corte esclusiva sita in Fiscaglia frazione di Massafiscaglia, Provane Gallare 2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

[Redacted text]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati di Fiscaglia frazione Massafiscaglia:

Intestazione:

[Redacted text]

[Redacted text]

al foglio 26

-particella **53 sub. 6**, piano T.1°, via Provane Gallare 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 10, sup. catastale mq. 189, superficie escluse aree scoperte mq. 189, rendita €. 723,04.

-particella **53 sub. 4**, piano T. via Bastione Gallare 2D, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.62, sup. catastale 106 mq., rendita €. 80,05.

Utilità comuni : mapp. 53 sub. 5 – corte comune ai subb. 4 e 6.

Identificato al Catasto Terreni di Fiscaglia frazione di Massafiscaglia :

Foglio 26 mapp. 53 Ente Urbano di Mq. 1925

Confini : via Provane Gallare , mapp.20 per due lati , mapp 88

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'abitazione sono state accertate diverse modifiche interne ,di prospetto e diversa destinazione dei vani .

Il magazzino pluriuso ha un locale che risulta diroccato (privo di tetto e pareti)

Regularizzabili mediante :

Presentazione di variazione al catasto fabbricati DOCFA con costo presunto a carico degli aggiudicatari pari ad €. 1.000,00. (vedi anche capitolo 7.1)

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola .

Area urbanistica: agricola con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Comacchio -Ferrara .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali-agricole

Attrazioni paesaggistiche: //////////////

Attrazioni storiche: Ferrara

Principali collegamenti pubblici: //////////////

Servizi offerti dalla zona: //////////////

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione ed il magazzino sono liberi da persone ed inutilizzati da anni.

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:

Nessuno.

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: al 20.05.2025 (vedi allegate note iscrizione)

- Ipoteca volontaria a favore di Meliorbanca spa contro [REDACTED]
di €. 336.000,00 ,capitale €. 168.000,00, sorta con atto del not. De Martinis di
Settimo Milanese del 20.02.2008 rep. 79751/11518 , **iscritta a Ferrara il**
18.03.2008 ai nn. 5868/1211.

4.2.2 Pignoramenti: al 20.05.2025 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore EMF-IT 2008-1 SRL contro [REDACTED]
[REDACTED]sorto con atto Tribunale Ferrara UNEP in data 07.04.2025 al n.1119 ,
trascritto a Ferrara in data 16.04.2025 ai nn.7270/5459.

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:////////

Millesimi di proprietà: //////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //////

Attestazione Prestazione Energetica :////////

Classe di prestazione energetica: //////////

Note Indice di prestazione energetica:////////

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

Non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico.

Sull'area scoperta sono presenti macerie.

Ogni onere e obbligo per tali incombenzi, sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura), nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con servitù esistenti, come pervenuti e posseduti dall'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED]

attuale proprietario dal 20.02.2008 – in forza di atto di vendita del notaio De Martinis di Settimo Milanese del 20.02.2008 rep. 7950/11517, trascritto a Ferrara il 18.03.2008 ai nn. 5867/3559. (vedi allegato).

Si segnala che con scrittura privata autenticata del not. Barbazza Antonio del 11.05.2009 rep. 8522/1888 trascritta a Ferrara il 22.05.2009 rep. 9550/5852 [REDACTED] ha venduto a favore di [REDACTED] la quota di 3/200 di proprietà e di [REDACTED] la quota di 3/200 di proprietà, degli immobili in stima.

Si segnala altresì che con atto del not. Artioli Alessandra del 23.05.2020 rep. 4121/3406 trascritto il 27.05.2020 ai nn. 7323/5212, Di [REDACTED] e Pusterla [REDACTED], hanno rinunciato alle loro quote di proprietà, divenendo così Di [REDACTED] piena proprietaria degli immobili pignorati.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

20.02.2008, in forza di atto del not. C.A. Alberti del 23.06.1982 rep. 9894/1652 trascritto a Ferrara il 09.07.1982 ai nn. 8735/6106.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia :

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica : Concessione edilizia in sanatoria n. 394 del 19.09.1994

Per lavori: Ristrutturazione e modifica di prospetto

Pratica edilizia :

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. n. 130 prot. 4702 del 06.10.1988.

Per lavori: ristrutturazione di casa colonica con cambio di destinazione d'uso.

Abitabilità del 09.05.1989 n.15 prot. 754 .

Pratica edilizia :

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 20 /1997 del 28.05.1997

Per lavori: Sostituzione materiale da costruzione a proservizio pluriuso con modifica prospetto .

Abitabilità del 22.10.1997 , n.22 prot. 6077 .

Pratica edilizia :

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 19 del 03.06.2002 prot. 2815/2002

Per lavori: Ristrutturazione parziale con cambio d'uso da garage a cantina e servizio.

Certificato di conformità per cambio destinazione d'uso da garage a cantina e servizio n. 32 del 28.10.2002 prot. 6703.

7.1 Conformità edilizia

Abitazione con pertinenze a Magazzino in Fiscaglia via Provane Gallare 2

Irregolarità accertate:

Non è stata reperita presso gli archivi comunali , la pratica edilizia originaria di costruzione eseguita prima del 1967 da Ente Delta Padano o ERSA.

Trattandosi di ente pubblico l'edificazione originaria si ritiene assentita .

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le successive pratiche edilizie rilasciate , sono emerse diverse modifiche interne e prospettiche, oltre a diversa destinazione dei locali nell'abitazione ,

Un locale magazzino di mq. 54 circa ,risulta diroccato, privo di tetto e pareti perimetrali.

Regolarizzabili mediante:

Pratica di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/01 e LR ER. 23/2004.

Il costo presunto per la sanatoria edilizia comprensivo di aggiornamento catastale e dei costi della demolizione si quantifica in €. 5.000,00.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi tipo di sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi ,certificazioni varie , nulla escluso .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica: //////////////

Descrizione: Abitazione con proservizio , magazzino e corte esclusiva in via Provane Gallare 2 in Fiscaglia frazione Massafiscaglia di cui al punto A

Trattasi di abitazione , con proservizio ,magazzino e con corte esclusiva , sita in aperta campagna nella frazione di Massafiscaglia via Provane Gallare 2.

L'intero immobile è in stato di abbandono da parecchi anni ed in cattivo stato di conservazione.

L'abitazione è costituita da un vecchio fabbricato di due piani (originaria casa colonica) con attiguo vecchio corpo di fabbrica con altri locali abitativi ad un sol piano (originaria stalla/magazzino) .

Sul retro esiste proservizio in corpo separato , con tre vecchi ripostigli .

Il magazzino invece sul retro della corte, è costituito da due corpi di fabbrica di cui uno è diroccato (Quello diroccato aveva superficie di mq 54,00 circa) .

Gli edifici insistono su di un lotto di terreno , di terreno di forma quadrilatera, di catastali mq. 1925. posto sulla sinistra della via del Mare, a circa 5 km da Massafiscaglia in direzione est.

L'abitazione è disposta al piano terra e primo ed ha strutture portanti in muratura di mattoni , e laterocemento . Il tetto è a falde con manto in tegole. Sono risultati evidenti alcune crepe e lesioni nelle murature (nel corpo sul retro) .

L'abitazione pignorata (mapp. 53 sub.6) è composta da:

P.T. ingresso , disimpegno-vano scala , 2 camere con retro e bagno. Al P.1° ci sono tre camere matrimoniali , bagno e disimpegno.

Comprende corpo contiguo al solo P.T. con ingresso sul retro , tre camere, due bagni , Comprende anche un proservizio di tre piccoli ripostigli in corpo separato.

Le rifiniture interne dell'abitazione , sono state eseguite un circa 15/20 anni fa con materiali di normale qualità, a seguito di ammodernamento parziale dell'unità residenziale .

Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate in parte rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica , vecchi serramenti di finestre in legno con vetro semplice , e porte interne in .

I bagni, finestrati sono in parte muniti di sanitari , in parte mancanti o divelti .

Il loro stato è scadente atteso l'abbandono da anni .

Gli impianti tecnologici sono inesistenti e comunque tutti da ultimare /adeguare alle norme vigenti attesa l'inutilizzo e cattivo stato da parecchi anni .

Il proservizio dell'abitazione in corpo separato è in muratura di vecchia costruzione , privo di rifiniture.

Il magazzino (mapp. 53 sub. 4)

È composto da n. 2 corpi pressochè contigui di cui uno diroccato (ex mq. 54,00) e l'altro , costituito da tettoia con muretti perimetrali realizzata con materiali di recupero.

L'area esclusiva alla due unità pignorate, è accessibile da cancello metallico ad ante sulla via pubblica e risulta infestata da rovi e piante spontanee. Su di esso esistono macerie e materiali di risulta.

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 154,00 , il corpo attiguo residenziale misura mq. 82 circa , il proservizio mq. 19,00 circa e uno dei magazzino ancora esistenti misura mq . 50,00 circa .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.1 ^a mapp.53 sub. 6	superf. esterna lorda	236	1	236
Proservizio sub. 6	Superficie esterna lorda	19	1	19
Magazzino mapp. 53 sub. 4	Superficie esterna lorda	50	1	50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI.

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione isolata in aperta campagna nella frazione di Massafiscaglia, le modeste rifiniture, la vetustà della costruzione e lo stato conservazione e di abbandono da parecchi anni.

Viene tenuto conto quindi anche della scarsa appetibilità dell'immobile pignorato sul mercato specifico.

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine.

Il valore dell'area esclusiva, viene già compreso nel valore dell'abitazione e magazzino.

8.2 Fonti di informazione:

OMI, operatori immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A. **Abitazione con proservizio ,magazzino e corte esclusiva in Fiscaglia frazione di Massafiscaglia via Provane Gallare 2**

B.

C. **Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione P.T. 1	236	€. 150,00	€35.400,00
Proservizio	19	€20,00	€380,00
Magazzino	50	€. 20,00	€1.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 37.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€. 37.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€. 37.000,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione proservizio magazzino e corte esclusiva		€37.000,00	€37.000,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (minimo 15%) € 5.550,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: €. //

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, demolizioni : €. 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: €. //

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota di 1/1 di abitazione con proservizio, magazzino e corte esclusiva in Fiscaglia frazione di Massafiscaglia via Provane Gallare 2, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, demolizioni-ripristini, certificazione impianti, nulla escluso in cifra tonda

(Stato " Libero") in cifra tonda € 26.000,00

Ferrara 12.09.2024

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

- n. 18 fotografie
- n. 2 Planimetrie catastali scala 1:200 con modifiche accertate
- n. 3 mappe topografiche
- n. 1 mappa catastale
- n. 3 visure catastali storiche Catasto Fabbricati e terreni
- n. 2 Planimetrie catastali
- n. 1 Elaborato planimetrico e n. 1 elenco subalterni
- Rogito not. De Maritnis del 20.02.2008 rep. 79750
- n. 1 nota trascrizione compravendita del 18.03.2008
- n. 1 Richiesta Certificato con indicazione residenza del comune di Arese del 13.06.2025
- n. 4 Stralci di pratiche edilizie con abitabilità
- Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)