

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **190/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025 – ore 9,00

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

Custode Giudiziario: **Dr. Pietro Mazzilli**

Custode Giudiziario: **Avv. Paola Scafidi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico – Abitazione-A/3

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 Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico - **Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], pieno proprietario,
(1/1), al Catasto Fabbricati al foglio 105, particella 98, subalterno 3, Via Paglioni n° 6, piano
T/1, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 1°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale
mq.112, rendita € 426,08 l'abitazione.

2. Stato di possesso:

Bene: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Bene: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti:

Bene: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Creditori Iscritti: [REDACTED] 03700430238-, [REDACTED]
14978561000 [REDACTED] - 03689960239 -

5. Comproprietari:

Beni: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Comproprietari: Nessun'altro

6. Misure Penali:

Beni: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Misure Penali: NON conosciute

7. Continuità delle trascrizioni:

Bene: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo:

Bene: Via Paglioni n° 6 - Portoverrara di Portomaggiore (FE) - 44015

Lotto: Unico -

Valore complessivo intero arrotondato: €. 42.000,00

Beni in **Comune di Portomaggiore (FE)**
Località/Frazione **Portoverrara**
Via Paglioni n° 6

Lotto: Unico

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:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Portoverrara, Via Paglioni n° 6

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], pieno proprietario, (1/1), al-foglio 105, particella 98, subalterno 3, Via Paglioni n° 6, piano T/1, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 1°, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq.112, rendita € 426,08 l'abitazione.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: con corte esclusiva map. 190/2, (Bene Comune Non Censibile), diritto alla corte commune map. 190/4, (B.C.N.C.), e servitù di passaggio a favore su stradello condominiale di accesso da Via Paglioni.

Confini: particelle 98 altri sub. - 36 – 190 altri sub.- 207, salvo ulteriori anche più recenti.

Per quanto sopra è possibile dichiarare la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione di fabbricato residenziale ad uso abitazione monofamiliare indipendente, libera da cielo a terra e su alcuni lati, con corte esclusiva e diritto a corte e ad accesso carraio; posta in frazione di Portoverrara, Comune di Portomaggiore, Ferrara, Via Paglioni n° 6. Il fabbricato interessato risulta realizzato con strutture portanti in murature diversi tipi, ad una o più teste, solai intermedi in latero cemento e falde di copertura prevalentemente in legno con manto in coppi ferraresi a finire, nonché con prospetti in mattoni a vista. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detto vetusto immobile, restaurato all'interno abbastanza di recente ma in disuso da tempo, si può definire in normale stato conservazione strutturale ma con diverse carenze di manutenzione. Per quanto riguarda le condizioni estrinseche lo stesso bene risulta fra l'abitato di Portoverrara e quello di Portomaggiore, in zona agricola isolata priva di qualsiasi tipo di infrastrutture, anche commerciali, sociali, ricreative, sportive e di trasporto pubblico, nonché raggiungibile con difficoltà viste le carenze della viabilità locale; infrastrutture e servizi che, seppur tipiche di paese, sono comunque sostanzialmente presenti a poca distanza nell'abitato di Portomaggiore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi presenti nella zona: Ospedale a poca distanza.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Portomaggiore.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico exta urbano 1000, Stazione ferroviaria 3000

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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] - 03689960239 - contro il Sig. [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale: € 104.000,00; A rogito di Notaio Dr. G. Giorgi in data 24/10/2008, ai nn. 79104/15970; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 04/11/2008, ai nn. 24006/4755;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]. - Cf. 03700430238 - contro il Sig. [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 04/04/2012, ai nn. 1934/2012, iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/04/2012, ai nn. 6892/4910;

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] – 14978561000 - contro il Sig. [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 24/12/2024, ai nn. 3778/2024, iscritto/trascritto a Ferrara in data 22/01/2025, ai nn. 1004/717;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Servitù a favore e contro, più precisamente: di transito, manovra machine agricole, scarico, scolo, pozzo artesiano, utenze varie ecc... così come istituite con rogito del Notaio E. Montanari del 04/04/1987, Rep. 47946/7424, trascritto a Ferrara, in data 22/04/1987, ai nn. 5832/4155; nonché confermate con successivi rogiti del Notaio Dr. G. Galli del 27/10/2006, Rep. 15704/6071 e del Notaio Dr. G. Giorgi del 24/10/2008, Rep. 79103/15969.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON Conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Varie servitù reciproche
Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - **pieno proprietario, (1/1). dal 04/04/1987 al 23/09/2000.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. E. Montanari in data 04/04/1987, ai nn. 47946/7424; trascritto a Ferrara in data 22/04/1987, ai nn. 5832/4155. **Note:** Viene acquisito il map. 98 sub. 1 in origine, corrispondente a porzione di fabbricato residenziale di maggiori dimensioni con contemporanea costituzione di servitù varie reciproche.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]; **comproprietari per 1/2 indiviso** ciascuno dal **23/09/2000 al 27/10/2006.** In forza di denuncia di successione per decesso del padre, [REDACTED], del 23/09/2000; registrata a Ferrara in data 07/03/2002, ai nn. 69, vol 246; trascritta a Ferrara, in data 30/03/2002, ai nn. 6078/4028. **Note:** Fra gli altri beni viene ereditato il map. 98 sub. 1 in origine, corrispondente a porzione di fabbricato residenziale di maggiori dimensioni con servitù varie. Il tutto con concomitante rinuncia all'eredità da parte della coniuge, [REDACTED], e dell'altra figlia, [REDACTED], avvenuta tramite atto del Notaio Dr. A. Mistri del 24/10/2000, Rep. 21017/6084, registrato a Portomaggiore il 31/10/2000 al n° 334, serie 1.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - con sede in Poggio Renatico, (FE). **piena proprietaria, (1/1). dal 27/10/2006 al 24/10/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. G. Galli di Bologna, in data 27/10/2006, ai nn. 15704/6071; trascritto a Ferrara, in data 15/11/2006, ai nn. 31037/19280. **Note:** Viene acquisito il map. 98 sub. 1 in origine, corrispondente a porzione di fabbricato residenziale di maggiori dimensioni, compreso corte comune e servitù varie reciproche.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], **unico proprietario, (1/1). dal 24/10/2008 ad oggi, (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. G. Giorgi, in data 24/10/2008, ai nn. 79103/15969; trascritto a Ferrara, in data 04/11/2008, ai nn. 24006/4755. **Note:** Viene trasferito il map. 98/3, porzione frazionata del map. 98/1 soppresso, compreso corte esclusiva, diritti e servitù varie reciproche.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: A.E. n° 2816/1162

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia - Per lavori di: "Manutenzione al Tetto"

Presentazione in data 26/03/1986, al n. di prot. 2816/1162

Rilascio in data 15/05/1986, al n. di prot. 2816/1162.

NOTE: Ripristinato coperto con sostituzione di trave in legno. Tipo di pratica che non prevedeva il rilascio di certificate di abitabilità/agibilità.

Numero pratica: D.I.A. n° 6034/1271

Intestazione: [REDACTED] e [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - Per lavori di: "Realizzazione di muri di cinta e cancellate".

Presentazione in data 10/05/2001, al n. di prot. 6034.

NOTE: Tipo di pratica che non prevedeva il rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia, con il certificato di abitabilità/agibilità che veniva sostituito dalla denuncia di fine lavori. In questo caso vedi il colloquio finale del 28/02/2002, Prot. comune n° 2516 del 05/03/2002, poi vistato ed archiviato dallo stesso Comune di Portomaggiore in data 13/03/2002.

Numero pratica: D.I.A. n° 19860/6451

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività - Per lavori di: "Manutenzione straordinaria per ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato esistente".

Presentazione in data 20/11/2006, al n. di prot. 19860/6451.

NOTE: Tipo di pratica che non prevedeva il rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia, dove l'abitabilità/agibilità veniva sostituita dalla denuncia di fine lavori con certificato di conformità edilizia ed agibilità; In questo caso del 20/10/2008, Prot. comune n° 18856/419 del 22/10/2008.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra è possibile dichiarare la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G. - (Piano Urbanistico Generale)
In forza della delibera:	P.U.G. (Piano Urbanistico Generale), ai sensi della L. R. 24/2017 e successive, approvato con delibera del Consiglio dell'Unione Valli e Delizie n° 36 del 29/09/2022 ed entrato in vigore con pubblicazione
Zona omogenea:	Zona AVP – Territorio Agricolo di rilievo paesaggistico.
Norme tecniche di attuazione:	R.E. - (Regolamento Edilizio), approvato con delibera del Consiglio dell'Unione Valli e Delizie n° 37 del 29/09/2022 ed entrato in vigore contestualmente al P.U.G., (Piano Urbanistico Generale), in data 26/10/2022; nonché variato con Delibera del C.U. n° 29 del 30/11/2023, poi parzialmente aggiornato nel 2025.
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si può dichiarare la conformità urbanistica, salvo diversa interpretazione da parte dei competenti uffici comunali.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Unico

Porzione di fabbricato residenziale adibita ad abitazione monofamiliare indipendente, libera su alcuni lati e da cielo a terra, completa di scoperto esclusivo, e diritto alla corte e alle parti comuni. La stessa unità im-

mobiliare, di vecchia edificazione ma completamente ristrutturata all'interno abbastanza di recente, risulta realizzata con strutture portanti in murature di diversi tipi, ad una o più teste, solai intermedi in latero cemento e falde di copertura prevalentemente in legno con manto in coppi ferraresi a finire, nonché con prospetti in murature a vista. Detta abitazione è composta di: ingresso, cucina, disimpegno vano scala e ripostiglio al P.T.; disimpegno vano scale, tre stanze da letto e bagno al piano 1°, 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, così come pervenuta con atto Notaio Dr. G. Giorgi del 24/10/2008, Rep. 79103/15969 e precedenti ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina sono in ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera; la scala interna di servizio è realizzata con elementi prefabbricati in graniglia di marmo levigate a finire; le finestre sono in legno mordenzato e vetro-camera, alcune anche con scuri ciechi esterni in legno ed inferriate metalliche, nonché con altre fornite di chiusure in vetro mattone. Il portoncino d'ingresso è in legno mordenzato con sopra luce vetrata e chiusura di sicurezza, nonché con porta interna in legno e vetro-camera sempre sormontata da sopra luce vetrata; le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche. L'abitazione nel suo contesto è fornita di impianto elettrico sotto traccia completo di prese e punti luce, di impianto di riscaldamento con distribuzione sotto traccia però privo di caldaia ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti tecnologici abbastanza recenti, parzialmente ancora incompleti e non funzionanti per i quali risultano depositati agli atti comunali le relative conformità.

Esteriormente il fabbricato principale presenta prospetti e cornici in mattoni a vista, gronde e pluviali e marciapiede perimetrale pavimentato in ceramica antigeliva; lo scoperto carrabile di pertinenza esclusiva, parzialmente delimitato da muretti e recinzione metallica, è sistemato a ghiaietto, come pure lo stradello di accesso carraio, mentre parte dello scoperto comune è coperto da una lussureggianti vegetazione spontanea.

Superficie complessiva di circa mq **167,00** - E' posto al piano: T/1° L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008 L'unità immobiliare è identificata con il civico: 6; ha un'altezza utile interna da mt. 3,00 a mt. 3,26 - 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: Immobile vetusto ed in disuso da diverso tempo, ma ristrutturato abbastanza di recente all'interno, pertanto da ritenersi in sufficiente stato di conservazione ma con diverse carenze di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Cacolata come da manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale lorda	107,00	1,00	107,00
corte esclusiva	sup reale lorda	60,00	0,10	6,00
		167,00		113,00

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: 2° - 2024 - Zona: Portoverrara di Portomaggiore

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): **470** - Valore di mercato max (€/mq): **670**

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, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo 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 Portomaggiore; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili, Borsino Immobiliare regionale e altri esperti e disinteressati operatori del settore; - Altre fonti di informazione: Servizio OMI e dei Comparabili pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio..

8.3 Valutazione corpi:

Unico. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.720,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	107,00	€ 440,00	€ 47.080,00
corte esclusiva	6,00	€ 440,00	€ 2.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.720,00
Valore Finale			€ 49.720,00
Valore corpo	€ 49.720,00		
Valore Accessori	€ 0,00		
Valore complessivo intero	€ 49.720,00		
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.720,00		

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Abitazione di tipo economico [A3]	113,00	€ 49.720,00	€ 49.720,00

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: € 0,00

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: € 42.000,00



8.6 Regime fiscale della vendita

Persona Fisica

Allegati

- Atti di provenienza,
- Visure catastali,
- Planimetria abitazione,
- Estratto di mappa,
- Documentazione comunale,
- Certificati di residenza e famiglia,
- Ispezioni ipotecarie,
- Documentazione fotografica

Data generazione:
26-05-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina

