

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da



VS



N° Gen. Rep. **174/2024**

Udienza ex art. 569 c.p.c. 18.06.2025 – h. 9:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Federica Carpanelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Baraldi
Codice fiscale: BRLSFN58D08D548V
Partita IVA: 00752250381
Studio in: 44121 Ferrara, via A.Cassoli 55
Telefono: 0532.241432
Email: stefano.baraldi@geometriestensi.it
Pec: stefano.baraldi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in edificio isolato con accessori ed area scoperta esterna.

Dati Catastali:



piena proprietà in quota di 3/4

piena proprietà in quota di 1/4

. ARGENTA Fg. 122 Mapp. 193 Sub. 6 – A/7 di cl. 1°, vani 12 e r.c. 1.177,52

. ARGENTA Fg. 122 Mapp. 193 Sub. 3 – C/6 di cl. 2°, mq. 13 e r.c. 43,74

. ARGENTA Fg. 122 Mapp. 193 Sub. 4 – C/6 di cl. 2°, mq. 28 e r.c. 111,35

Gli immobili sopraindicati sono ubicati in corpo unico ad Argenta (Fe), via F.Muratori [REDACTED]

Si precisa che la particella Mapp. 193 misura, al lordo dei corpi di fabbrica che vi insistono, complessivi Mq. 790 -

2 Stato di possesso

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori [REDACTED]

Lotto: 001 (UNICO)

Corpo: A

Possesso: Occupati dalla DEBITRICE ESECUTATA,



3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori [REDACTED]

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori c.n. [REDACTED]

Lotto: 001 Corpo: A Creditori Iscritti: -

5	Comproprietari Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori c.n. [REDACTED] Lotto: 001 Corpo: A Comproprietari: indicati al Punto 1
---	---

6 Misure Penali

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori c.n. [REDACTED]

Lotto: 001 Corpo: A Misure Penali: non rilevate

7 Continuità delle trascrizioni

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori c.n. [REDACTED]

Lotto: 001 Corpo: A Continuità delle trascrizioni: Si

8 Prezzo

Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori c.n. [REDACTED]

Lotto: 001 Valore quota di 1/4: €. 35.000/00



Beni: 44011 ARGENTA (Fe) – Via F. Muratori c.n. [REDACTED]

Lotto: 001

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.****Abitazione in edificio isolato con accessori ed area cortiliva circostante [A.7 + C.6 + C.6] ubicati ad Argenta, via F. Muratori [REDACTED]**

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] piena proprietà in quota di 1/4**Identificazione Catasto Fabbricati.**Intestazione:**[REDACTED] piena proprietà in quota di 3/4****[REDACTED] piena proprietà in quota di 1/4****. Argenta, Fg. 122 Mapp. 193 sub. 6, Via Federico Muratori [REDACTED] piani T-1, comune A393, categ. A/7 di cl. 1°, consistenza vani 12,0 - superficie cat.le 230 mq. e rendita €. 1.177,52;**Derivante da: Variazione TOPONOMASTICA num. FE0097462 del 17/10/2022.**. Argenta, Fg. 122 Mapp. 193 sub. 3, Via Celletta [REDACTED] piano T, comune A393, categ. C/6 di cl. 2°, consistenza mq. 11,0 - superficie cat.le mq. 13 e rendita €. 43,74.**Derivante da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.**. Argenta, Fg. 122 Mapp. 193 sub. 4, Via Celletta [REDACTED] piano T, comune A393, categ. C/6 di cl. 2°, consistenza mq. 28,0 - superficie cat.le mq. 30 e rendita €. 111,35.**Derivante da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: in un sol corpo l'intero compendio immobiliare confina a Nord con Mapp. 411 e 681, ad Est con Mapp. 100, 101 e 705; a Sud con Mapp. 431 e ad Ovest con Mapp. 198

Conformità catastale.

Non aggiornata la rappresentazione al Catasto Terreni in particolare del fabbricato accessorio in corte; al Catasto Fabbricati le schede riguardanti l'autorimessa Mapp. 193 sub. 4 e l'abitazione Mapp. 193 sub. 6 risultano incoerenti: necessari l'aggiornamento delle mappe cat.li mediante presentazione di Tipo Mappale al C.T. e Variazione al Catasto Fabbricati con presentazione di nuove schede planimetriche per abitazione e pertinenze esterne.

Il costo previsto per tali adempimenti, dedotto dal valore finale di stima, è orientativamente individuato in **E. 3.600/00.**

Per le ragioni esposte **NON SI attesta la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

ARGENTA (Fe), Via F.Muratori [REDACTED]

Abitazione monofamiliare, a due piani fuori terra, disposta al centro di lotto di terreno di forma trapezoidale con accesso dalla pubblica via F.Muratori, in zona residenziale all'estrema propaggine Sud dell'abitato di Argenta.

L'area è quasi interamente recintata, accessibile dalla via L.Muratori tramite stradello privato; l'unità residenziale presenta una disposizione disomogenea e articolata in entrambi i piani, molto probabilmente frutto di interventi edilizi successivi, forse anche occasionali, rispondenti ad esigenze abitative contingenti.

Al piano terra si trovano infatti un vano d'ingresso/scale, loc. pranzo e vano cucina, letto, servizio, disimpegno e vano ripostiglio; accessibile dall'autorimessa interna Mapp. 193/3 vi è il loc. lavanderia / centrale termica.

Al piano primo oltre al vano scale vi sono un locale di sgombero/disimpegno, num. 3 vani letto, servizio, ulteriore cucina e vano di soggiorno con accesso diretto da vano scale esterno.

Dall'ampia corte circostante, parte a verde e parte pavimentata in ghiaia, si accede all'autorimessa esterna Mapp. 193/4 ed ai ripostigli esterni.

Si evidenzia la presenza di *non autorizzati* prefabbricati in legno (num. 2 cassette in legno da giardino), un ampio box in lamiera ed una generosa tettoia in legno antistante il box interno; al piano primo, in sommità alla scala esterna che costituisce il secondo ingresso all'abitazione, si segnala veranda con tamponamenti e copertura in alluminio anodizzato e vetro.

Le indicate, non autorizzate costruzioni sono da regolarizzare e/o smantellare con costi a carico del futuro aggiudicatario.

L'intero compendio imm.re è congiuntamente in uso alle sigg.re [REDACTED]
[REDACTED]



Catasto Fabbricati di Argenta, Fg. 122 - Mapp. 193 Sub. 3 - 4 - 6

Caratteristiche zona: residenziale, semicentrale rispetto all'abitato di Argenta.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con buone possibilità di parcheggio.

Servizi presenti nella zona: servizi commerciali essenziali

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Argenta

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in uso ai sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]

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: non rilevate*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: vedi Cap. 4.2.2*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevate.*

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** in favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] deri-

vante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a firma notaio Iolanda Carnevale del 26/02/2013 di rep. 4949/3785; grava la piena proprietà delle u.i. di cui al Fg. 122, mapp. 193/1 e 193/2 oggi soppressi, le autorimesse mapp. 193/3 e 193/4 e l'area comune circostante mapp. 193/5.

Formalità iscritta a Ferrara il 27/02/2013 ai numm. 2994/319 -

Importo ipoteca: €. 195.000

Importo capitale: €. 130.000

Si precisa che la soppressione dei mapp. 193/1 e 193/2, avvenuta per FUSIONE con Variazione Cat.le n. FE0001784 del 14/01/2015, ha generato l'attuale Mapp. 193/6.

- **Ipoteca giudiziale** attiva in favore di [REDACTED]



derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Ferrara del 18/05/2016 di rep. 1072/2015; grava la piena proprietà in quota di 1/4 delle particelle di cui al Fg. 122 di ARGENTA, mapp. 193/6, 193/3 e 193/4.

Formalità iscritta a Ferrara il 02/10/2023 ai numm. **17821/2469** -

Importo ipoteca: €. 28.000,00

Importo capitale: €. 33.247,80

4.2.2 Trascrizioni:

- Verbale di Pignoramento immobili in favore

derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiali Giudiziari di Ferrara del 16/05/2024 di rep. 1494/2024.

Formalità trascritta a Ferrara il 14/06/2024 ai num. 11199/8526 -

Per l'importo complessivo di **E. 50.186,52** oltre interessi e spese, grava la piena proprietà delle particelle di cui al Fg. 122 di Argenta, mapp. 193/6, mapp. 193/3 e 193/4 per quota di 1/4 in capo all'odierna esecutata.

- Verbale di Pignoramento immobili in favore

derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma Ufficiali Giudiziari di Ferrara del 07/11/2024 di rep. 3278/2024.

Formalità trascritta a Ferrara il 09/12/2024 ai num. 22940/17343 -

Per l'importo complessivo di **E. 50.682,96** oltre interessi e spese, grava la piena proprietà delle particelle di cui al Fg. 122 di Argenta, mapp. 193/6, mapp. 193/3 e 193/4 per quota di 1/4 in capo all'odierna esecutata.

4.2.3 Altre trascrizioni: -

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: -

4.3 Misure Penali: non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: non specificato

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]: piena proprietà in quota di 3/4
 [REDACTED]: piena proprietà in quota di 1/4
 in forza di **Denuncia di Successione del 10/08/1996 in morte** [REDACTED]
 [REDACTED] trascritta a Ferrara il 10/08/1996 ai numm. 12431/8784 con
 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta il 27/02/2013 ai numm. 2993/1785.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
 pieni proprietari in quota di 500/1000 ciascuno in forza di Atto di acquisto del 16/01/1972 a rogito
 notaio C.Bignozzi di Argenta di rep. **19210/8640**, atto trascritto a Ferrara il 21/01/1972 ai numm.
 1187/654.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca presso i pubblici registri del Comune di Argenta, effettuata il gg. 18/04 u.s. sulla base delle
 proprietà che si sono succedute, **sono risultate le Pratiche Edilizie sotto elencate.**

Numero pratica: P.E. 13968 - **Permesso di costruzione num. 4881 del 16/06/1954**

A nome di [REDACTED]
 Tipo pratica: COSTRUZIONE DI FABBRICATO
 Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE
 Inizio lavori: Fine lavori:
 N.O. ABITABILITA': Ril. il -

Numero pratica: P.E. 13968 - **Permesso di costruzione num. 4569 del 30/05/1960**

A nome di [REDACTED]
 Tipo pratica: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO
 Per lavori: SOPRAELEVAZIONE
 Inizio lavori: Fine lavori:
 N.O. ABITABILITA': Ril. il -



Numero pratica: **P.E. num. 12539 Prot. 7257 del 21/09/1979**

A nome di

Tipo pratica: COSTRUZIONE DI PROSERVIZIO IN MURATURA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Inizio lavori: - Fine lavori: -

N.O. ABITABILITA': - **DINIEGO del 13/12/1979**Numero pratica: P.E. 13968 - **Concessione Edilizia num. 3987/195 del 20/05/1982**

A nome di

Tipo pratica: AMPLIAMENTO DI FABBRICATO

Per lavori: AMPLIAMENTO

Inizio lavori: 18/06/1982 Fine lavori: 30/04/1984

N.O. ABITABILITA': Ril. il -

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione [A7] e autorimesse [C6]**

Atteso che le Pratiche Edilizie reperite presso gli archivi com.li di Argenta sono parziali e piuttosto datate e dato atto dei non autorizzati manufatti in corte già descritti al precedente Cap. 2, dal raffronto dello stato attuale con gli elaborati tecnici esaminati emergono numerose discordanze interne e prospettiche in entrambi i piani; non autorizzata inoltre la presenza dell'autorimessa interna all'edificio il cui sedime, negli elaborati di progetto del 1982, era classificato come "Atrio".

Il piccolo edificio accessorio esterno che oggi ospita autorimessa e locali di sgombero, viene rappresentato solo a partire dal 1982 (peraltro in difformità dal suo stato attuale) ma non risulta mai oggetto di provvedimenti com.li diretti e specifici.

Sembrano dunque necessari la regolarizzazione (o la rimissione in ripristino) delle porzioni murarie difformi e lo smantellamento (o la regolarizzazione, anche parziale) delle costruzioni esterne con costi, a carico dell'aggiudicatario, quantificati forfetariamente in **E. 7.400/00** dedotti dal valore finale di stima.

Per le ragioni ascritte **NON SI attesta la conformità edilizia.**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini con autorimessa ed area cortiliva esterna [A7] e [C6]**

Note sulla conformità: vedi precedente Cap. 7.1

*Descrizione: **Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] di cui al punto A***



Abitazione indipendente, isolata, su due piani, ubicata al centro di lotto di terreno sommariamente recintato con edificio accessorio adiacente e buona dotazione circostante di area verde.

L'unità si compone al pianterreno di vano d'ingresso/scale, loc. pranzo e vano cucina, letto, servizio, disimpegno e vano ripostiglio; accessibile dall'autorimessa interna Mapp. 193/3 vi è il loc. lavanderia / centrale termica.

Al piano primo oltre al vano scale vi sono un locale di sgombero/disimpegno, num. 3 vani letto, servizio, ulteriore cucina e vano di soggiorno con accesso diretto da vano scale esterno.

Dall'ampia corte circostante, parte a verde e parte pavimentata in ghiaia, si accede all'autorimessa esterna Mapp. 193/4 ed ai ripostigli.

La disposizione interna è articolata e disomogenea in entrambi i piani, molto probabilmente frutto di interventi edilizi successivi ed occasionali, rispondenti ad esigenze abitative del momento.

Gli impianti elettrico e di climatizzazione, funzionanti solo in parte, sono da verificare, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e gres, le pareti intonacate e tinteggiate, la porta d'ingresso è blindata e le porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno mordenzato con avvolgibili in pvc e inferriate al pianterreno.

Le altezze interne dei locali abitati variano da cm. 275 a cm. 310; i residenti segnalano la anomala movimentazione dei pavimenti interni di loc. pranzo e ripostiglio al piano terra, infiltrazioni meteoriche dalla falda lato Ovest ed il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento.

La Superficie Utile Abitabile misura lordi mq. 237,60 mentre la Superficie Non Residenziale esterna di cantine e ripostigli misura mq. 22,60; le autorimesse misurano complessivi, lordi mq. 27,90.

Adottati i consueti coefficienti correttivi, risulta una **Superficie Convenzionale complessiva di mq. 254,40.**

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] piena proprietà in quota di 1/4

Stato Civile: - Comproprietari: indicati in premessa

Superficie Convenzionale Complessiva: mq. 254,40

L'U.i. abitativa si sviluppa ai piani terra e primo dell'edificio principale con autorimessa interna al perimetro dell'edificio; all'esterno ulteriore autorimessa e vani di servizio.

Entrambi gli edifici sono come detto fuori terra, a uno e due piani, in condizioni manutentive complessivamente discrete.

Si precisa che l'area pertinenziale è recintata quasi per l'intero perimetro e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite stradello pavimentato con ghiaia.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali



A. Abitazione in villini [A7] e autorimessa [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitativa	237,60	€. 700,00	€. 166.320,00
Autorimesse	11,15	€. 700,00	€. 7.805,00
Cantine esterne	5,65	€. 700,00	€. 3.955,00

Stima sintetica comparativa parametrica dell'INTERO	€. 178.080,00
Valore corpo	
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€. 178.080,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/4	€. 44.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Convenzionale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni in villini con autorimessa	254,40	€. 178.080,00	€. 44.520,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzie per vizi come disp. del G.E. (min. 15%)	€. 6.678,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale in ragione di 25/100:	€. 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica in rag. di 25/100:	€. 1.850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€. 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 35.092,00
Prezzo di vendita del lotto – Valore arrotondato	€. 35.000/00

Ferrara, lì 13 Maggio 2025

L'Esperto alla stima

Geom. Stefano Baraldi

