

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **50/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**  
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvoli**

**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  
**Email:** teamfrost@libero.it  
**Pec:** celso.brina@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

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

■ - ■  
 ■; comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al C. F. al foglio 53, particella 622, subalterno 37, Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ piano 2°, Poggio Renatico, categoria A/3, classe 2°, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 67, rendita € 262,10 l'abitazione; nonché al foglio 53, particella 622, subalterno 13, Via Bartolomeo Maria Dal Monte n. ■, piano T, Poggio Renatico, categoria C/6, classe 2°, consistenza 13 mq., superficie catastale mq. 14, rendita € 38,27, il garage esclusivo.

### 2 Stato di possesso

**Bene:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

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

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

**Lotto:** Unico - **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

**Lotto:** Unico - **Creditori Iscritti:** ■

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

**Lotto:** Unico - Comproprietari: Nessun'altro

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

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

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

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

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Bartolomeo Maria Del Monte ■ - Poggio Renatico (FE) - 44028

**Lotto:** Unico - **Valore complessivo intero arrotondato: €.** 103.525,00



Beni in **Poggio Renatico (FE)**  
Località/Frazione  
Via Bartolomeo Maria Del Monte ■■■

### 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 Via Bartolomeo Maria Del Monte ■■■**

##### Quota e tipologia del diritto

■■■■■  
■■■■■

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■■■■■ ■■■■■

■■■■■ comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. Al foglio 53, particella 622, subalterno 37, Via Bartolomeo Maria Del Monte ■■■, piano 2°, Poggio Renatico, categoria A/3, classe 2°, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 67 mq., rendita € 262,10, l'abitazione;

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in mappa dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: con diritto alle parti comuni dell'edificio, in particolare all'ingresso vano scale con corridoio di servizio al piano terra, map. 622/46, e alla corte condominiale map. 622/44, ente urbano.

Confini: Ingresso e vano scala comuni, ■■■■■, salvo altri anche più attuali.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■■■■■

■■■■■ comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno., foglio 53, particella 622, subalterno 13, Via Bartolomeo Maria Dal Monte ■■■, piano T, Poggio Renatico, categoria C/6, classe 2°, consistenza 13 mq., superficie catastale mq. 14, rendita € 38,27, il garage;

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in mappa dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: con diritto alle parti comuni dell'edificio, in particolare all'ingresso vano scale con corridoio di servizio al piano terra, map. 622/46, e alla corte condominiale map. 622/44, ente urbano.

Confini: Ingresso e vano scala comuni, corridoio e corte condominiale, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra è possibile dichiarare la relativa conformità catastale

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

Piena Proprietà di appartamento residenziale posto al piano secondo con ascensore di recente condominio denominato ■■■■■ edificato da circa vent'anni con strutture portanti miste, in c.a. e/o in murature di diversi tipi ad una o più teste, solai intermedi e di copertura a falde inclinate in latero cemento, prospetti intonacati e tinteggiati, cornici, gronde e pluviali, marciapiedi perimetrali e scoperto condominiale pavimentato e parzialmente recintato.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche sia l'abitazione, dotata di garage al piano terra, che il condominio nel suo insieme si possono definire in sostanziale buono stato di conservazione e di manutenzione; per quanto riguarda le condizioni estrinseche le medesime unità immobiliari sono inserite in zona residenziale periferica, comunque dotata e/o vicina ad infrastrutture prima



rie, secondarie, a servizi commerciali, sociali, ricettivi, ricreativi, di trasporto pubblico e ben servita dalla viabilità locale e provinciale di penetrazione.

**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, artigianali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Reno a poca distanza

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus extra-urbani, ferrovia

### 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] - contro [REDACTED] Derivante da: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/11/2002, ai nn. 29471; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/12/2002, ai nn. 22150/4720; **Note:** rinnovata successivamente con ipoteca derivata riferita sempre a rogito del Notaio [REDACTED] del 20/11/2002, Rep. 29471, ed iscritta a Ferrara il 16/09/2022, ai nn. 17653/2806.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED] - contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria di rinnovazione a garanzia di MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED] A rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/11/2002, ai nn. 29741; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/09/2022 ai nn. 17653/2806; **Note:** Ipoteca di rinnovazione riferita a precedente Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 20/11/2002, Rep. n° 29471 del Notaio [REDACTED]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **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 02/04/2024, ai



nn. 772 - iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 30/04/0024, ai nn. 7628/5827;

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: €. 773,71.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 390,83.**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrato

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita con atto del Notaio [REDACTED] del 20/11/2002, Rep. 29470/8225; trascritto a Ferrara in data 02/12/2002, ai nn. 22149/14578.

**Note:** Viene compravenduto un appartamento residenziale con garage esclusivo posti in condominio appena edificato dall'impresa venditrice su terreno edificabile acquistato dalla stessa ditta con atto del Notaio [REDACTED] in data 22/03/2000, Rep. 86.201/17.943, trascritto a Ferrara il 07-04-2000, al part. 3911.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **C.E. n° C057/00**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con venti unità abitative

Presentazione in data 26/07/2000 al n. di prot. 8758

Rilascio in data 08/09/2000 al n. di prot. 8758.

Numero pratica: **D.I.A. n° 9011/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante a Concessione Edilizia n° C057/00, Prot. 8758

Presentazione in data 28/06/2002 al n. di prot. 9011

Certificato di Abitabilità/Agibilità definitivo n° AB024/02 del 30/07/2002, prot. 10713.

7.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra è possibile confermare la relativa conformità edilizia;

**note:** a livello edilizio non si sono riscontrate difformità od anomalie degne di nota dove, fatti salvi i di



ritti di terzi, la verifica urbanistica/edilizia definitiva rimane comunque sempre a carico degli uffici comunali competenti, con le eventuali spese derivate che in qualsiasi caso rimangono a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G. + N.T.A.
In forza della delibera:	P.R.G. (Piano Regolatore Generale) approvato con D.G.P. n° 505 del 16/11/2000 + N.T.A. adeguate con D.C.C. n° 79 del 16/12/2015 ed approvate in precedenza con D.G.R. n° 994/2014
Zona omogenea:	C3 - Zone residenziali di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi già convenzionati
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. - P.R.G. - art. 34
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenziona Edilizia a favore del Comune di Poggio Renatico
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio ██████████ del 30/03/1999, Rep. 16460, trascritto a Ferrara il 20/04/1999 al part. 3920
Obblighi derivanti:	Il costruttore del fabbricato si è obbligato a rispettare le disposizioni definite con il Comune e a partecipare pro quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in conformità alla stessa Convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

### Note sulla conformità:

**Per quanto sopra è possibile dichiarare la conformità urbanistica;**

**note:** Non si sono riscontrate difformità degne di nota.

### Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]**

Appartamento monofamiliare posto al piano secondo con ascensore di recente condominio completamente residenziale denominato ██████████, situato in Comune di Poggio Renatico, Ferrara, Via Bartolomeo Maria Dal Monte ████████, composto di: ingresso-soggiorno-cucina con balcone, disimpegno zona notte, bagno, due stanze da letto; con garage esclusivo al piano terra e con la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare della corte, dell'ingresso vano scale con ascensore e corridoi di servizio al piano terra; 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 ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità im



mobiliare è parte, così come pervenuto con atto Notaio ██████████ del 20/11/2002, Rep. 29.470/8.225 e precedenti ancora validi.

I pavimenti interni ed i parziali rivestimenti alle pareti di bagno e 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, tranne alcune specchiature nella zona soggiorno con finitura alla veneziana; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche; le finestre e le porte finestre anche di accesso al balcone sono con vetro camera, soglie e davanzali in pietra naturale ed avvolgibili in pvc completi cassonetto copri rullo; il balcone di pertinenza, realizzato con struttura portante in cemento armato, è rifinito con pavimento antigelivo e parapetto metallico.

L'appartamento nel suo contesto è dotato di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas di rete ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari e di impianto di condizionamento pensile; tutti impianti recenti per la maggior parte dei quali è stato possibile prendere visione delle relative certificazioni di conformità regolarmente depositate presso il Comune di Poggio Renatico.

Il garage esclusivo, pavimentato in ceramica, è pure intonacato e tinteggiato con porta e portone di accesso in metallo ed impianto elettrico di servizio all'interno.

L'ingresso e vano scale comuni sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera con scale in c.a., pavimenti e rivestimenti dei gradini in ceramica e/o granito, parapetti in metallo, serramenti di diversi tipi in alluminio e vetri ed impianto di illuminazione interno; i locali di servizio comuni al P.T. sono prevalentemente intonacati e tinteggiati con pavimentazioni e soffitti in calcestruzzo a vista.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti verticali miste, in cemento armato ed in murature di diversi tipi ad una o più teste, strutture orizzontali e dei coperti in latero cemento con manto in tegole curve a finire, prospetti intonacati e tinteggiati, cornici, gronde e pluviali, marciapiedi perimetrali in quadrotti prefabbricati in ghiaietto lavato.

Lo scoperto comune circostante, pressoché completamente recintato con muretti a sostenere recinzioni in paletti e reti metalliche, è sistemato prevalentemente a corte carraia e/o pedonale con aiuole delimitate da cordoli in c.a. provviste di arbusti e alberi, nonché completo di pavimentazione di tipo autobloccante in elementi prefabbricati in calcestruzzo e/o in quadrotti prefabbricati in ghiaietto lavato.

Superficie complessiva di circa mq **85,00** - È posto al piano: 2° - L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è posta in: Via Bartolomeo Maria Dal Monte ████████, angolo via Einaudi; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,72 - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo insieme sia l'abitazione con garage che il condominio interessato si possono considerare in buono stato di conservazione e 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.2°	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
balconi al P.2°	sup reale lorda	6,00	0,30	1,80
garage esclusivo al P.T.	sup reale lorda	14,00	0,70	9,80
		<b>85,00</b>		<b>76,60</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: 2° - 2023 - Zona: Comune di Poggio Renatico - Ferrara



Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): **1.350,00** - Valore di mercato max (€/mq): **1.800,00**

## 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 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 Poggio Renatico;

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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.794,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al P.2°	65,00	€ 1.590,00	€ 103.350,00
balcone al P.2°	1,80	€ 1.590,00	€ 2.862,00
garage esclusivo al P.T.	9,80	€ 1.590,00	€ 15.582,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.794,00
Valore corpo			€ 121.794,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.794,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 121.794,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Residenziale	76,60	€ 121.794,00	€ 121.794,00

### 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%) € 18.269,10

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 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 103.524,90**

**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:  
06-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**

