

---

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

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **66/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Gianferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ingegnere Marco Rubin  
**Codice fiscale:** RBNMRC69D16A944C  
**Studio in:** Via Cortevvecchia 3 – 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 804018  
**Fax:** 0287181856  
**Email:** studiorubin@studiorubin.eu  
**Pec:** marco.rubin@ingpec.eu

---



**6. Misure penali**

**Bene:** Via Opera Pia, ■ – Argenta (FE), loc. Consandolo - 44011

**Lotto:** 001 - Appartamento e autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento e autorimessa

**Misure penali:** non rilevabili.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Opera Pia, ■ – Argenta (FE), loc. Consandolo - 44011

**Lotto:** 001 - Appartamento e autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento e autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Opera Pia, ■ – Argenta (FE), loc. Consandolo - 44011

**Lotto:** 001 - Appartamento e autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento e autorimessa

**Prezzo intero:** € 25.000,00

**Beni in Argenta (FE) loc. Consandolo**  
Via Opera Pia n. ■■■

### 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:

**Identificazione corpo: A – Appartamento e autorimessa**

**Abitazione di tipo economico [A/3] con autorimessa sita in Argenta (FE) loc. Consandolo, Via Opera Pia n. ■■■**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di** ■■■  
■■■

##### **Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: ■■■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 68, mapp. 499, sub. 5, indirizzo Via Opera Pia, ■■■ piano S1-2, Comune di Argenta (FE), cat. A/3, cl. 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96,00 mq (escluse aree scoperte 93,00 mq), rendita € 511,29.

Confini appartamento: a nord e a est con il vuoto sul mapp. 56 (corte comune), a sud con altra unità immobiliare e scala comune, a ovest con scala comune e il vuoto sul mapp. 56 (corte comune). Non è stato possibile identificare con precisione i confini in quanto agli atti non è presente un elaborato planimetrico.

Confini cantina: a nord e a sud con altra unità immobiliare, a est con il mapp. 56 (corte comune), a ovest con corridoio comune. Non è stato possibile identificare con precisione i confini in quanto agli atti non è presente un elaborato planimetrico.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: l'altezza rilevata in tutte le stanze è pari a m 2,84 mentre nella planimetria catastale è indicata pari a m 2,90; nel corridoio, nel bagno e nelle due camere da letto è stata rilevata la presenza di alcuni pilastri non indicati nella planimetria catastale; il balcone del soggiorno è stato rilevato in parte verandato non indicato nella planimetria catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Intestati: ■■■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; foglio 68, mapp. 792, sub. 7, indirizzo Via Opera Pia, piano T, Comune di Argenta (FE), cat. C/6, cl. 2, consistenza 11,00 mq, superficie catastale 13,00 mq, rendita € 43,74.

Confini: a nord e a sud con altra unità immobiliare, a est con il mapp. 54, a ovest con il mapp. 56 (corte comune). Non è stato possibile identificare con precisione i confini in quanto agli atti non è presente un elaborato planimetrico.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti si dichiara la conformità catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., ed in particolare sulla corte comune identificata al N.C.E.U. del Comune di Argenta al foglio 68, mapp. 52, sub. 2.

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

**Caratteristiche zona:** residenziale.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola media (scarso), scuola superiore (scarso), bar e ristoranti (sufficiente).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone, occupato da cose.

## 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 iscritta a Ferrara il 02/08/2006, part. 4463, gen. 20993; atto del notaio Sergio Bertolini in data 18/07/2006 rep. 336988/21045; capitale € 84.000,00, iscritta per € 126.000,00; a favore della Banca Intesa S.p.A. con sede a Milano e a carico [REDACTED]  
La presente ipoteca grava sui beni oggetto di stima ad eccezione delle parti comuni.

4.2.2. *Pignoramenti:*  
- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 10/05/2024, part. 6486, gen. 8493; Verbale di pignoramento immobiliare, pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Ferrara in data 02/04/2024 rep. 1066; a favore di ORGANA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) e a carico [REDACTED]  
Il presente pignoramento grava sui beni oggetto di stima ad eccezione delle parti comuni.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

#### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** dato non reso disponibile alla data della presente perizia.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** dato non reso disponibile alla data della presente perizia.

**Millesimi di proprietà:** dato non reso disponibile alla data della presente perizia.

**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:** nessuno.

**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 07/11/2002 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]  
[REDACTED]; in forza di atto di compravendita del notaio Alessandro Mistri in data 07/11/2002 di rep. 24776/7310, registrato a Portomaggiore il 22/11/2002 al n. 337, trascritto a Ferrara il 14/11/2002, part. 13605, gen. 20803.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Permesso di costruire  
Numero Pratica: n. 8536, del 02/10/1959, Arch. 3920  
Intestazione: I.A.C.P. di Ferrara per conto Gestione Ina-Casa  
Per lavori: costruzione di fabbricati di civile abitazione  
Presentazione in data 28/09/1959

Oggetto: Abitabilità  
Numero Pratica: n. 01059, del 25/01/1964, Arch. 2937  
Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Ferrara  
Per lavori: costruzione di n. 3 fabbricati in Argenta, n. 2 in Consandolo, n. 1 in San Biagio e n. 1 in Bando  
Presentazione in data 21/01/1964

Oggetto: Licenza edilizia  
Numero Pratica: n. 12524, del 05/12/1970, Arch. 8456  
Intestazione: Giberti Ermanno, Giberti Spartaco, Deserti Eros, Campi Elio, Buscaroli Bruno, Strozzi Luigi, Verri Mario, Rossi Francesco, Mascellani Rino, Benini Turno, Batoschi Antonio, Ravagnani Gastone  
Per lavori: costruzione mura di cinta con protezione in prefabbricati di tetto e pareti formanti tanti box per il ricovero delle automobili  
Presentazione in data 06/11/1970

**7.1. Conformità edilizia:**

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: l'altezza rilevata in tutte le stanze è pari a m 2,84 mentre nell'elaborato grafico è indicata pari a m 2,80; nelle due camere da letto è stata rilevata la presenza di alcuni pilastri non indicati nella planimetria catastale; il balcone del soggiorno è stato rilevato in parte verandato non indicato nell'elaborato grafico; le dimensioni di alcuni vani sono difformi rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico; la larghezza rilevata della cantina è pari a m 2,23 mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a m 2,10. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

**7.2. Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)
Zona omogenea:	R3 - Tessuti urbani residenziali e misti, prevalentemente di prima espansione, a densità media o con presenza di edifici a 3 o più piani
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3] con autorimessa [C/6] di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un condominio nel Comune di Argenta (Fe), Località Consandolo, Via Opera Pia n. ■■■ L'appartamento in esame è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due camere da letto, bagno e due balconi.

La superficie totale interna calpestabile dell'appartamento è di circa mq 75,00 (con esclusione dei balconi e della cantina).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 82,00 (con esclusione dei balconi e della cantina).

Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica, nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica. Le finestre interne sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio con vetro semplice, esternamente sono presenti scuri in legno. Porta di ingresso ad anta battente in legno e porte interne in legno.

L'impianto elettrico è sotto-traccia e di tipo civile non a norma, l'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in ghisa; è presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

La cantina, posta al piano terra, ha pavimentazione in cls e infissi interni in legno con vetro semplice.

L'autorimessa, posta al piano terra, è situata in un corpo di fabbrica separato rispetto all'appartamento. Ha pavimentazione in cls; il portone è di tipo basculante in metallo; è presente l'impianto elettrico fuori traccia,

non a norma.

Lo stato di manutenzione complessivo è scarso. Sono presenti diffuse zone di infiltrazione dal tetto, soprattutto nel vano scale comune.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva lorda appartamento è di circa mq 82,00 (con esclusione dei balconi e della cantina). L'appartamento è posto al piano secondo; la cantina e l'autorimessa sono posti al piano terra.

L'edificio è stato costruito nell'anno 1959.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 25 di Via Opera Pia; l'appartamento ha un'altezza utile interna di circa mt 2,84; la cantina ha un'altezza utile interna di circa mt 2,50; l'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa mt 2,67.

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: scarso.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Soffitto	tipologia: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Strutture verticali	materiale: <b>pilastri in c.a. con tamponamenti in muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>scuri doppia anta battente</b> materiale: <b>legno</b> protezioni: <b>nessuna</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>legno e vetro semplice/alluminio e vetro semplice</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>faccia a vista</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia, verde</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>



**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in ghisa collegati a caldaia
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superficie lorda	82,20	1,00	82,20
Balconi	superficie lorda	15,50	0,30	4,65
Cantina	superficie lorda	10,50	0,30	3,15
Autorimessa	superficie lorda	13,00	0,50	6,50
		<b>121,20</b>		<b>96,50</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche migliori rispetto a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 520,00/mq a € 800,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 360,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di

beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all’attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall’acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell’incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell’aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell’aggiudicatario.

Sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti, nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell’area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all’art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Appartamento - Via Eugenio Curiel, Consandolo (FE)	79.000,00	103	766,99	Immobiliare.it
Appartamento - Via Provinciale, Consandolo (FE)	98.000,00	120	816,66	Immobiliare.it
Appartamento - Via Guido Rossa, Consandolo (FE)	65.000,00	82	792,68	Immobiliare.it
Appartamento - Via Nazionale Nord, Consandolo (FE)	44.000,00	70	628,57	Immobiliare.it
Appartamento - Via Arzildo Salvatori, Consandolo (FE)	82.000,00	113	725,66	Immobiliare.it
Prezzo medio APPARTAMENTI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			754,09	

Tabella n.1: comparabili di mercato abitazioni

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**, attesi i forti sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare.

A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall’Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	610	890
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	740
Box	Normale	350	510
Ville e Villini	Normale	730	1.050

Tabella n.2: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle scarse caratteristiche dell'immobile e per la presenza di infiltrazioni dal tetto.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con autorimessa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con autorimessa	96,50	€ 360,00	€ 34.740,00
Valore corpo			€ 34.740,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 34.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.740,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con autorimessa	96,50	€ 34.740,00	€ 34.740,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.211,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	/
Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatta salva la miglior quantificazione all'esito della progettazione esecutiva degli interventi:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	/

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.529,00
Valore arrotondato:	€ 25.000,00

Data generazione:  
25/10/2024

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere Marco Rubin**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Pratiche edilizie;
- Documentazione notarile;
- Atto di provenienza;
- Note di iscrizione/trascrizione;
- Limiti e assunzioni della stima.