
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **86/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025 ore 11:15

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

Custode Giudiziario: **dott.ssa Eleonora Permunian**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Appartamento con garage - via Walter Magri [REDACTED], Comune di Ferrara (FE), loc. Mizzana.

Categoria catastale: Appartamento [A3] e garage [C6]
[REDACTED]

Diritto di Proprietà per 1/1

foglio 134, particella 840, subalterno 11, scheda catastale del 30/07/1971 prot.3881, via Walter Magri [REDACTED], piano: 1, comune Ferrara D548, **categoria A/3**, classe 2, consistenza vani 6.0, superficie mq. 99, totale escluse aree scoperte mq.99, rendita € 635,24.

foglio 134, particella 840, subalterno 6, scheda catastale del 30/07/1971 prot.3884, via Walter Magri [REDACTED], piano: T, comune Ferrara D548, **categoria C/6**, classe 3, consistenza mq.15, totale mq. 17, rendita € 79,79.

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI (vedasi dettagli al punto 6)

8. Prezzo

Lotto 001: Prezzo da libero € 113.000,00



Beni in Comune di Ferrara (FE)
Località/Frazione **Mizzana**
via Walter Magri [REDACTED]

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si (vedasi dettagli al punto 6)

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Appartamento con garage - via Walter Magri [REDACTED], Comune di Ferrara (FE), località Mizzana

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
Diritto di Proprietà' per 1/1

Comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
Diritto di Proprietà' per 1/1

foglio 134, particella 840, subalterno 11, scheda catastale del 30/07/1971 prot.3881 , via Walter Magri [REDACTED], piano: 1, comune Ferrara D548, **categoria A/3**, classe 2, consistenza vani 6.0, superficie mq. 99, totale escluse aree scoperte mq.99, rendita € 635,24.

foglio 134, particella 840, subalterno 6, scheda catastale del 30/07/1971 prot.3884 , via Walter Magri [REDACTED] piano: T, comune Ferrara D548, **categoria C/6**, classe 3, consistenza mq.15, totale mq. 17, rendita € 79,79.

Confini abitazione: Sud vano scala comune ed altra unità; Altri lati liberi.

Confini garage: Sud altra unità; Est corridoio comune; Nord ed Ovest corte comune.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete alle unità in oggetto una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt.1117 e seguenti del C.C..

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti differenze:

Appartamento:

- modifiche interne con chiusura di una porta nel soggiorno e diversa posizione della porta della cucina;
- presenza di piccolo vano adibito a centrale termica e posto all'interno della cucina;
- errata indicazione del piano (indicato piano primo anziché secondo).

Garage:



- diversa posizione della porta interna verso il corridoio comune.

Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Presentazione pratica Docfa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00 oltre oneri di Legge

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona urbana. Caratterizzata da edilizia residenziale.

Caratteristiche zona: Urbana

Area urbanistica: Urbana.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: La posizione garantisce collegamenti immediati con i mezzi di trasporto

Caratteristiche zone limitrofe: Urbana

Importanti centri limitrofi: Ferrara centro 3 km, Bologna 50 km, Litorale 50 km.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio

Attrazioni storiche: Ferrara, Bologna.

Principali collegamenti pubblici: Stazione 3 km, Autostrada 4 km, Superstrada 8 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

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 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



[redacted]; Derivante da:
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; [redacted]
[redacted]; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per
1/1 sull'immobile censito al C.F. di Ferrara al foglio 134 mapp.840 sub.6 e 11.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante
da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di [redacted]
[redacted] del 02/05/2025 [redacted], trascritto a
Ferrara il 16/06/2025 al [redacted]. Note: La presente ipoteca colpisce la
quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Ferrara al foglio 134
mapp.840 sub.6 e 11.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non applicabili
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non applicabili
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non applicabili.
Millesimi di proprietà: Non applicabili
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[redacted]

Diritto di Proprieta' per 1/1

La quota pervenne:

[redacted] del 30/11/2024
[redacted] trascritto a Ferrara in data 19/12/2024 al [redacted].



7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Licenza Edilizia n.28606/12689 del 14/03/1970

Oggetto: costruzione fabbricato plurifamiliare

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti differenze:

Appartamento:

- modifiche interne con chiusura di una porta nel soggiorno e diversa posizione della porta della cucina;
- presenza di piccolo vano adibito a centrale termica e posto all'interno della cucina;
- errata indicazione del piano (indicato piano primo anzichè secondo).

Garage:

- diversa posizione della porta interna verso il corridoio comune.

Spese presunte sanatoria **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G.
Zona omogenea	Territorio Urbanizzato - art.32 c.2 Territorio Urbanizzato - LR 24/2017 art. 32 c.2
Norme tecniche di attuazione:	- Ambiti di rigenerazione ecologico ambientale - Aree a pericolosità idraulica - art.10.7 Disciplina Aree ad elevata pericolosità idraulica - Paesaggi urbani - PL.uc.1- Pontelagoscuro, Barco, Doro, Mizzana; Art.12 Disciplina del PUG - Zona ovest - Stazione ferroviaria, Doro, Mizzana - art. 14 Disciplina. LR 24/2017 art. 34 - Dossi di valore storico documentale - vinc. n. 10 - Zona tampone Unesco - vinc. n. 32 - Dossi di rilevanza geognostica - Paleoalvei vinc. n. 57 - Aree esclusione collocazione impianti radio TV - vinc. n. 66 - Aree allagabili dal Reno Media probabilità - vinc. n. 79 - Zone suscettibili di instabilità - vinc. n. 88
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste	NO



Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	non verificabile
Stato impianto	non verificabile
Epoca di realizzazione/adequamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	non verificabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	102.47	1.00	102.47
Balcone	superf. esterna lorda	2.94	0.30	0.88
Garage	superf. esterna lorda	18.10	0.60	10.86
			Sommano	114.21

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

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili simili in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 1100,00 ed un massimo di Euro/mq. 1500,00 per unità che presentino le caratteristiche di abitabilità.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 1200,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del registro di Ferrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e garage	114.21	1.200,00	€ 137.052,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.052,00
Valore corpo			€ 137.052,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 137.052,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e garage	Appartamento [A3] garage (C6)	102.47	€ 137.052,00	€ 137.052,00

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%)	€ 20.557,80
Spese tecniche sanatoria:	€ 3.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
- Valore considerato libero =	€ 112.794,20
Prezzo di vendita del lotto arrotondato:	
- Valore considerato libero =	€ 113.000,00

Data generazione:
 11-10-2025

L'Esperto alla stima
 Geom. Daniele Amadei

