

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **162/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIA MARTA CRISTONI**
Custode. **Avv. Sabrina Guelfi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPPPL65D23D548E
Studio in: Via Marcello Tassini 6 - 44123 Ferrara
Telefono: 3355241640
Fax: 3355241640
Email: giovannini@spinoffprogetti.com
Pec: pierpaolo.giovannini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bentivoglio [REDACTED] - Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], foglio 103, particella 91, subalterno 46, comune Ferrara, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 87 mq, rendita € 542,28

foglio 103, particella 91, subalterno 70, comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 36,36

2. Stato di possesso

Bene: Via Bentivoglio [REDACTED] Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bentivoglio [REDACTED] - Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bentivoglio [REDACTED] - Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: Via Bentivoglio [REDACTED] - Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Via Bentivoglio ■■■- Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bentivoglio ■■■- Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bentivoglio ■■■- Barco - Ferrara (FE)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 71.757,00

Beni in Ferrara (FE)
Località Barco
Via Bentivoglio [REDACTED]

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:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Barco, Via Bentivoglio [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 103, particella 91, subalterno 46, comune Ferrara, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 87 mq, rendita € 542,28

Confini: In senso orario: con muro perimetrale, vano scala e int. 4, muro perimetrale, interno 4 della scala C, salvo altri

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 103, particella 91, subalterno 70, comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 36,36

Confini: Corte comune su due lati salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile

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 in rinnovazione annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: MUTUO; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A rogito di Mistri Alessandro in [REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 09/10/2025 ai nn. 19392/3218; Note: Ipoteca in rinnovazione derivante da costituzione di ipoteca volontaria rogito notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore [REDACTED] di repertorio, Iscrizione nn. 6739/24590 del 28 ottobre 2005.

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: iscrizione a ruolo Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]; Iscritto a Ferrara in data 17/01/2011 ai nn. 936/161

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; Altro atto in [REDACTED] Iscritto a Ferrara in data 21/12/2021 ai nn. 23756/3605

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Atto giudiziario in data [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 30/10/2025 ai nn. 21198/15917;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa €. 1000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sistemazione stradello e fognatura: €. 5.250,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.351,99.

Millesimi di proprietà: Non specificato

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:

Ai signori [REDACTED] per una quota di 1/6 e [REDACTED] per una quota di 1/6, per successione in morte della signora [REDACTED] e deceduta in [REDACTED], giusta denuncia numero [REDACTED] trascritta a Ferrara il giorno 8 giugno 2021 ai numeri 7616/10161. Nell'eredità devoluta per legge in favore dei figli rientrava, tra le altre, la complessiva quota [REDACTED] di piena proprietà sugli immobili in comune di FERRARA (FE) censiti al NCEU fg. 103 part. 91 sub. 46 nat. A/3 vani 6.0 e NCEU fg. 103 part. 91 sub. 70 nat. C/6 mq. 8. L'accettazione tacita di eredità da parte di tutti gli eredi è stata trascritta a Ferrara il 15 luglio 2021 ai numeri 9879/13155. Risulta altresì accettazione di eredità sulla sola quota del signor [REDACTED] trascritta a Ferrara il giorno 8 luglio 2025 ai numeri 9837/13112.

Ai signori [REDACTED] per la restante quota di 2/6, [REDACTED] per la restante quota di 2/6 e al dante causa signora [REDACTED] per la propria quota di 2/6, per successione in morte del signor [REDACTED] e [REDACTED] giusta denuncia [REDACTED] registrata a [REDACTED] e trascritta a Ferrara il giorno 31 marzo 2011 ai numeri 3583/5551. Nell'eredità devoluta per legge in favore dei figli e del coniuge rientrava, tra gli altri, il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di FERRARA (FE) censiti al NCEU fg. 103 part. 91 sub. 46 nat. A/3 vani 6.0 e NCEU fg. 103 part. 91 sub. 70 nat. C/6 mq. 8. L'accettazione tacita di eredità da parte di tutti gli eredi è stata trascritta a Ferrara il 15 luglio 2021 ai numeri 9877/13153. Risultano altresì accettazioni di eredità sulla sola quota [REDACTED] [REDACTED] trascritte a Ferrara il 5 novembre 2012 ai numeri 10475/15405 e il giorno 8 luglio 2025 ai numeri 9836/13111.

Al signor [REDACTED] gli immobili di cui sopra pervennero in forza della scrittura privata di compravendita autenticata dal notaio Del Mercato di Copparo in data [REDACTED], trascritta a Ferrara il 10 dicembre 1966 ai numeri 8354/14646

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: Gestione Case per Lavoratori

NOTE: il Comune di Ferrara a seguito di richiesta di accesso atti non ha ancora reperito le pratiche richieste. la planimetria catastale dell'appartamento trova sostanziale corrispondenza con lo stato dei luoghi.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Non è possibile dichiarare la conformità edilizie per le motivazioni di cui al paragrafo precedente.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

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

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina condominiale con garage al piano terra. Il tutto ubicato nel Comune di Ferrara, località Barco, Via Bentivoglio, [REDACTED]

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno, ripostiglio e un balcone verandato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in marmiglia e ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno verniciato con vetro semplice e avvolgibili in p.v.c., esternamente sono presenti degli infissi in alluminio anodizzato, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas (non funzionante) e radiatori in ghisa verniciato, i bagni sono completi di tutti i sanitari e rubinetterie.

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, il grado di finitura è economico e rispecchia l'anno di costruzione.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Il garage, di forma planimetrica regolare, ha pavimento in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato.

Esternamente la palazzina ha pareti in muratura faccia a vista, l'area cortiliva è in parte pavimentata in cemento. Il vano scala comune ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in marmo, senza ascensore. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Tani Giancarlo - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena ProprietàSuperficie complessiva di circa mq **129,00****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito al lordo dello spessore dei muri perimetrali e per la metà dei muri di confine. Tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente correttivo al fine dell'applicazione di un unico valore al mq, ottenendo una superficie commerciale equivalente (mqe) I coefficienti adottati sono i seguenti: 1,00 per l'abitazione; 0,30 per il balcone; 0,7 per il garage

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	101,00	1,00	101,00
Garage	superf. esterna lorda	28,00	0,70	19,60
		129,00		120,60

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata come sopra

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo degli immobili come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e pas-sive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.360,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	101,00	€ 600,00	€ 60.600,00
Garage	19,60	€ 600,00	€ 11.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.360,00
Valore Finale			€ 72.360,00
Valore corpo			€ 72.360,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	120,60	€ 72.360,00	€ 72.360,00

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%) € 10.854,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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:**

€ 61.506,00

Data generazione:

08-02-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini

