
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVICTUS SPV SRL E PER ESSA GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geom Debora Fortini
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X
Studio in: via Cento 20/A - 44049 Vigarano
Mainarda(FE)
Telefono: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it



Abitazione piano terra e primo con corte esclusiva, sita in Comune di Riva del Po, località Ro (FE) Via Provinciale [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 piano terra e primo con corte esclusiva, sita in Comune di Riva del Po, località Ro (FE) Via Provinciale [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

COMUNE DI RIVA DEL PO SEZ. RO FERRARESE

Identificato al Catasto Fabbricati:

-foglio **21**, particella **108**, sub. **15**, graffito ai mapp. **63/1-496-495-309/1**, categoria A/4, classe U, consistenza 7,0, superficie 113,00 mq, rendita € 310.91;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune Riva del Po sez. Ro Ferrarese al fg. 21 mapp. 108, quale ente urbano di mq. 188,00, mapp 63 quale ente urbano di mq. 38, mapp 496 quale ente urbano di mq. 10, mapp 495 quale ente urbano di mq. 10, mapp 309 quale ente urbano di mq. 42.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre a come indicato nell'atto di provenienza.

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord mapp. 110-62, a est con porzioni del mapp. 62 e mapp. 465, a sud via Provinciale a ovest con mapp. 61 e alter porzioni del mapp. 108; ovvero.

Conformità Catastale:

Sostanzialmente la planimetria catastale depositata corrisponde allo stato dei luoghi, eccezion fatta per la mancata rappresentazione nel vano cantina fronte strada del bagno; mancata rappresentazione delle aperture di collegamento tra cucina e cantina e tra ingresso e sottoscala; la porta della cucina che è indicata nella planimetria catastale che immette nel sottoscala è stata tamponata. Inoltre si specifica che la toponomastica non corrisponde allo stato dei luoghi, catastalmente è individuate come Via Provinciale [REDACTED]

Regolarizzazione mediante pratica DOCFA con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

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 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 coni-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vedi servitu' citate in atto di provenienza trascritta a Ferrara alla Casella 6741 del 31-12-1919

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

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca Volontaria a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. con sede Verona, contro contro [REDACTED]; capitale € 100.000,00 Totale €200.000,00; atto Notaio Alessandro Riccioni del 08-11-2006 Rep. 150314/11025 iscritta a Ferrara il **15-11-2006 al part.6360 gen. 30956;**

-Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA FERRARA SPA con sede Ferrara, contro contro [REDACTED]; capitale € 18.986,03 Totale € 37.972,06; atto Amministrativo Equitalia Ferrara spa del 27-11-2008 Rep. 100380/39 iscritta a Ferrara il **02-12-2008 al part. 5184 gen. 26320;**

-Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA EMILIA NORD SPA con sede Parma, contro contro [REDACTED]; capitale € 43.898,46 Totale € 87.796,92; atto Amministrativo Equitalia Emilia Nord spa del 11-05-2010 Rep. 102020/39 iscritta a Ferrara il **12-05-2010 al part. 2190 gen. 9417;**

-Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSINE a favore di EQUITALIA CENTRO SPA con sede Firenze, contro [REDACTED]; capitale € 101.795,22 Totale € 203.590,44; atto Amministrativo Equitalia Centro spa del 30-05-2016 Rep. 969/3916 iscritta a Ferrara il **01-06-2016 al part. 1454 gen. 9188;**



-Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di AGENZIA ENTRATE -RISCOSSIONE con sede Roma, contro [REDACTED]; capitale € 87.461,32 Totale € 174.922,64; atto Agenzia Entrate -Riscossione del 16-10-2018 Rep. 1538/3918, iscritta a Ferrara il **17-10-2018 al part. 2572 gen. 16753**;

4.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento Immobiliare a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP con sede Verona, contro [REDACTED]; atto Tribunale di Ferrara del 17-07-2012 Rep. 4211, Trascritto a Ferrara il **11-09-2012 al part. 8940 gen. 13067**;

-Pignoramento Immobiliare a favore di LEVICTUS SPV SRL con sede Roma, contro [REDACTED]; atto Uff. Giud. Tribunale di Ferrara del 27/01/2025 Rep. 298 Trascritto a Ferrara il **13-03-2025 al part. 3198 gen. 4316**;

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: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Nessuna

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:

Alla data del 03-02-2003 la proprietà è di Berselli Alessandro e Ferraresi Andreina per la quota di 1\2 ciascuno, a loro pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Bertusi Nanni Patrizia del 03-02-2003 Rep. 26839/, registrato a Ferrara il 17-02-2003 al n. 765 e trascritto a Ferrara il 7-02-2003 al part. 1782 gen. ;

Alla data del 08-11-2006 la proprietà passa a [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, rogito notaio Riccioni Alessandro del 08-11-2006 Rep. 150313/11024, trascritto a Ferrara il 15-11-2006 al part 30955 gen.

19236: **ATTUALE E LEGITTIMO PROPRIETARIO**



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. 2510 DEL 1963 costruzione di BASSOCOMODI

Numero pratica: DIA 1663 DEL 19-2-2003 OPERE MANUTENZIONE STRAORDINARIA +FINE LAV. PROT 8439/2006

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità per abitazione in particolare:

-Mancata presentazione della pratica edilizia per demolizione pro servizi a bassocomodi, allo stato dei luoghi NON presenti sull'area cortiliva frontistante via Provinciale.

Inoltre NON sono stati reperiti elaborate grafici nelle pratiche reperite, per tanto la conformazione e suddivisione dell'interno dell'abitazione, è messo a confronto con la sola planimetria catastale agli atti disponibile e da questa si evidenziano le seguenti difformità:

-mancata rappresentazione nel vano cantina sul fronte strada, della realizzazione del bagno;

-mancata rappresentazione delle aperture di collegamento tra cucina e cantina e tra ingresso e sottoscala;

-la porta della cucina che è indicata nella planimetria catastale che immette nel sottoscala è stata tamponata.

Regolarizzazione mediante presentazione pratica edilizia a sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 5.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile;

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune di Competenza, pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Art. 3.12 Disciplina urbanistica) TU2 - Tessuto urbano recente

Pug vigente approvato



Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione al piano terra e primo con area esclusiva frontistante esclusiva, posta in Riva del Po loc. Ro (Fe) in Via Provinciale ■■■.

Il più ampio fabbricato di cui fa parte si sviluppa a 2 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura di laterizio, strutture orizzontali e inclinate in laterizio e legno.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati quelli sul retro, mentre sul fronte strada sono facciavista. Il manto di copertura è in laterizio, che necessita di notevole manutenzione.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di finestre in pvc e legno, doppio vetro e scuretto esterno; porta di accesso con infisso in legno e pvc.

La consistenza al piano terra: ingresso, soggiorno, pranzo, ripostiglio in sottoscala, cucina con accesso alla scala per il piano primo, ove sono ubicate 3 camere e un bagno. La cucina al piano terra comunica con una stanza/cantina fronte strada con relativo bagno, ove è presente una scala per accedere a un vano posto al piano primo.

Entrambi i bagni sono dotati di ogni accessorio idrotermosanitario .

Al piano primo sono evidenti le infiltrazioni di acqua dal tetto.

Internamente presenta pavimenti in laminato di legno per: ingresso soggiorno e pranzo; pavimento in ceramica nella cucina al piano terra e nella scala con relativo disimpegno al piano primo e sottoscala al piano terra; pavimento in Laminato di legno nelle 3 stanze al piano primo. Nei bagni il pavimento e rivestimento sono in ceramica.

La stanza al piano terra e quella al piano primo aventi accesso dalla cucina hanno pavimento in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, per la maggior parte ammalorate per la mancanza di manutenzione. La parete della cucina dotata di rivestimento in ceramica. A vista il solaio in legno al piano terra, le pareti del soggiorno e pranzo sono in facciavista e in parte intonacate.

Il riscaldamento avviene con caldaia ubicata al piano primo attraverso batterie radianti, il bagno al piano terra per acs è dotato di boiler elettrico.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Il tutto dotato di area cortiliva esclusiva frontistante con alcuni cespugli di piccole dimensioni, vialetto pedonale con pavimento in ceramica e rimanente a verde e ghiaia.

Si precisa che all'unità in oggetto compete la proprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. e come specificato nell'atto di provenienza.

Complessivamente l'immobile versa in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione.

Superficie complessiva di circa mq **162,00**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE pt-1	sup reale lorda	162,00	1,00	162,00
		162,00		162,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri simili per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verra' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni dell'edificio e area cortiliva esclusiva, verra' debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente

8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti vendite immobiliari ed esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo e valori OMI Agenzia Entrate

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE pt-1 e corte esclusiva	162,00	€ 550,00	€ 89.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.100,00
Valore Finale			€ 89.100,00
Valore corpo			€ 89.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.100,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		162,00	€ 89.100,00	€ 89.100,00

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%)	€ 13.365,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 69.735,00
---	--------------------

Allegati:

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
25-08-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini


