

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

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

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/03/2026 ore 09:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. VINCENZO CANTELLI**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in  
Portomaggiore (FE), Via Cattaneo c.n. [REDACTED]

**Esperto alla stima:** GEOM. PATRIZIO CECCHIN  
**Codice fiscale:** CCCPRZ67B09D548M  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII c.n. 77 - Ferrara  
**Telefono:** 0532765600  
**Email:** patrizio.cecchin@tim.it  
**Pec:** patrizio.cecchin@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo c.n. [REDACTED]

**Dati Catastali:**

**CIVILE ABITAZIONE: foglio 122, mappale 888, subalterno 2, graffato al mappale 889, subalterno 3**, indirizzo Via Carlo Cattaneo [REDACTED], piano T, catasto fabbricati, Comune Portomaggiore, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 80 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 68 mq., rendita catastale € 298,25, intestato a [REDACTED]

### 2. Stato di possesso

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo [REDACTED]

**Possesso:** contratto di comodato.

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

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo [REDACTED]

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo c.n. [REDACTED]

**Creditori Iscritti:** Banca FIN Eco S.p.a., Agenzia delle Entrate – Riscossione, Prisma SPV S.r.l.

### 5. Comproprietari

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo c.n. [REDACTED]

**Comproprietari:** nessuno.

### 6. Misure Penali

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo [REDACTED]

**Misure Penali:** nessuna.

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo



**Continuità delle trascrizioni: SI.**

**8. Prezzo**

**Bene:** porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Portomaggiore (FE), Via Cattaneo



**Prezzo da occupato: € 16.400,00**

**Prezzo da libero: € 21.400,00**



ed a circa 25 km. dal Capoluogo di Ferrara.

**Caratteristiche zona:** semi centrale.

**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:** tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di medie dimensioni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara e Comacchio.

**Principali collegamenti pubblici:** assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

### 3. STATO DI POSSESSO.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, per l'immobile staggito risulta il contratto di comodato d'uso gratuito tra [REDACTED], stipulato in data 20/03/2017 e con scadenza al 19/03/2027, registrato il 23/03/2017 al n. 963 serie 3.

**Il contratto di comodato d'uso gratuito è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.**

### 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, a favore di Banca FIN-Eco S.p.a. (C.F. 01392970404) contro [REDACTED] derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 103.291,37, importo capitale € 51.645,68, atto pubblico del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 18/10/2001, rep. 22741, iscritta a Ferrara in data 20/09/2021 al reg. gen. 16866 e reg. part. 2514, formalità di riferimento ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca Lire 200.000.000, importo capitale Lire 100.000.000, durata 25 anni, iscritta a Ferrara in data 31/10/2001 al reg. gen. 20590 e reg. part. 3664.

*Note: le suddette formalità gravano anche lo stradello comune all'intero complesso immobiliare, censito al Catasto fabbricati del Comune di Portomaggiore al foglio 122 con il mappale 888/4.*

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione (C.F. 13756881002) contro [REDACTED], per ruolo e avviso di addebito esecutivo, importo ipoteca € 62.951,92, importo capitale € 31.475,96, derivante da Atto Agenzia Entrate-Riscossione di Roma del 16/01/2020, rep. 1965/3920, iscritta a

Ferrara in data 17/01/2020 al reg. gen. 807 e reg. part. 98.

Note: la formalità grava anche altri immobili.

4.2.2 *Pignoramenti:*

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Prisma SPV S.r.l. (C.F. 05028250263) contro ██████████ derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara del 11/10/2025, rep. 3381, trascritto a Ferrara in data 30/10/2025 al reg. gen. 21194 e reg. part. 15915.

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:** ---.

**Utilità comuni:** proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1117 e s.s. del C.C. e sullo stradello di accesso individuato al Catasto fabbricati di Portomaggiore al foglio 122 con il mappale 888/4.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno.

**Attestazione Prestazione Energetica:** nel contratto di comodato d'uso gratuito registrato il 23/03/2017 al n. 963 serie 3 è riportato che "(..) il comodante dichiara che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di comodato, è dotata di attestato di certificazione energetica ed il comodatario dichiara di aver ricevuto dal comodante tutte le informazioni e la documentazione relative all'attestazione della certificazione energetica, all'attestazione della prestazione energetica ed al rendimento energetico dell'immobile concesso in comodato".

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO.

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

L'immobile viene comunque trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, pertinenza, adiacenza, fissi, infissi, seminfissi, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti.

Si mette in evidenza che due finestre dell'attigua abitazione di terzi affacciano sulla corte pertinenziale dell'immobile staggito, ma detta condizione non risulta regolamentata da alcuna specifica servitù o scrittura privata. Ogni eventuale onere o incombenza derivante da detta circostanza sarà a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di

compravendita a firma del Notaio Mistri Alessandro di Portomaggiore (FE) del 18/10/2001, repertorio 22740, trascritto a Ferrara in data 31/10/2001 al reg. part. 12242, da potere

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, l'Unione Comuni Valli e Delizie ha identificato e messo a disposizione dello scrivente la seguente pratica edilizia:

- Autorizzazione edilizia n. 4196/122 rilasciata il 30/10/1975 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione (n. 2 appartamenti); Abitabilità rilasciata il 09/11/1976 (comprensiva di visto dell'Ufficio Tecnico Comunale del 08/11/1976 e dell'Ufficiale Sanitario del 09/11/1976).

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- lievi differenze alle dimensioni interne dei vani;
- lieve minor altezza interna (misurata al controsoffitto);
- diverso posizionamento e maggior dimensionamento di talune forometrie esterne;
- ampliamento per realizzazione del locale ingresso;
- diversa conformazione geometrica della copertura;
- minore distanza dai confini.

### Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

a seguito di confronto con il SUE dell'Unione Comuni Valli e Delizie, la regolarizzazione delle difformità dovrà avvenire tramite pratica edilizia a sanatoria, comprensiva degli allegati previsti da normativa (catasto, sismica, etc.), nonché della rappresentazione delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. 23/2004. Relativamente all'ampliamento per la realizzazione del locale ingresso, nell'ipotesi in cui non sia possibile dimostrare la conformità dell'abuso alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione dello stesso, si dovrà procedere alla sua messa in pristino (demolizione).

**Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 6.300,00** (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlati.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

*Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura edilizia, ovvero di sanatoria, vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più*

*approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.*

*Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.*

*Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.*

*Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.*

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	PUG
Zona omogenea:	R4 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa
Immobile soggetto a convenzione:	No
Vincoli	No

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.**

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale libero da cielo a terra, costituito da appartamento di civile abitazione distribuito al piano terra, dotato di accesso indipendente e di area cortiliva pertinenziale.

L'unità in argomento è arretrata rispetto alla pubblica Via Carlo Cattaneo di circa 35 ml. e vi si accede transitando tramite stradello carrabile comune a tutte le palazzine ivi presenti.

L'abitazione staggita si compone di vano ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, servizio igienico finestrato e disimpegno. In corrispondenza della zona giorno sono presenti due modesti porticati.

Completa la consistenza del bene l'area cortiliva pertinenziale totalmente recintata e dotata di cancelli pedonale e carrabile. La corte è in parte pavimentata ed in parte finita a prato e piantumata con alberi ed arbusti.

Superficie equivalente: mq. 74,36.

È posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito: metà anni '70.

Stato di manutenzione generale: pessime.

Condizioni generali: il bene pignorato si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione rilevando, in particolare, diffusi ammaloramenti alle strutture dovuti ad umidità ed infiltrazioni con efflorescenze e distacco degli intonaci, con ambienti quindi insalubri. Per il suo futuro utilizzo dovrà essere oggetto di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento, sia delle componenti edilizie che impiantistiche. Si consiglia, infine, la verifica del manto di copertura costituito verosimilmente da lastre in fibrocemento (eternit).

## 2. Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde

materiale: capriate in ferro e correnti in legno, manto in lastre verosimilmente in fibrocemento

condizioni: scarse

Solai  
tipologia: tipo Varese  
condizioni: scarse

Strutture verticali  
materiale: pannelli in cls tinteggiati  
condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni  
tipologia: ante a battente  
materiale: pvc con vetrocamera  
protezione: persiane in legno o avvolgibili in pvc  
condizioni: sufficienti

Infissi interni  
tipologia: a battente  
materiale: legno tamburato  
condizioni: pessime

Pareti esterne  
materiale: pannelli in cls tinteggiati  
condizioni: pessime

Pavimentazione interna  
materiale: gres porcellanato  
condizioni: sufficienti

Rivestimenti  
ubicazione: bagno e cucina  
materiale: ceramica  
condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico  
tipologia: audio  
condizioni: mediocri  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Condizionamento  
tipologia: autonomo  
alimentazione: elettrico  
diffusori: split  
condizioni: mediocri  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Elettrico  
tipologia: sottotraccia  
condizioni: pessime  
conformità: non a norma

Gas  
tipologia: sottotraccia  
alimentazione: metano  
condizioni: pessime  
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Idrico  
 tipologia: sottotraccia  
 alimentazione: diretta da rete comunale  
 condizioni: pessime  
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

Termico  
 tipologia: sottotraccia  
 alimentazione: metano  
 diffusori: termoconvettori  
 condizioni: pessime  
 conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, i costi di ristrutturazione, il suo status impiantistico, l'andamento del mercato, i vincoli giuridici, etc.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Appartamento	superficie lorda di pavimento	64,20	1,00	64,20
Portici	superficie esterna lorda	10,40	0,35	3,64
Corte esclusiva	superficie esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		201,00	0,02	4,02
<b>Totale</b>				<b>74,36</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Ufficio del Registro di Ferrara;  
 Ufficio Tecnico Comunale Unione Valli e Delizie;  
 Agenzie immobiliari di locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente mqe.	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	74,36	€ 450,00	€ 33.462,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 33.462,00

Riepilogo:

<b>Lotto</b>	<b>Superficie equivalente mqe.</b>	<b>Valore complessivo</b>
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione	74,36	€ 33.462,00

#### 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%)	- € 5.019,30
Riduzione del valore del 15% per presenza comodato gratuito:	- € 5.019,30
Spese tecniche di regolarizzazione catastale ed edilizia:	- € 7.000,00
<b>VALORE RESIDUO</b>	<b>€ 16.423,40</b>

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto da occupato:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: € 16.400,00

#### Prezzo base d'asta del lotto da libero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda: € 21.400,00

#### Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali;
6. contratto di comodato.

Data generazione:  
02/02/2026

L'Esperto alla stima  
**GEOM. PATRIZIO CECCHIN**

