

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Centro Residenziale Estense**

contro :

N° Gen. Rep.172/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/04/2026 ore 11,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.a Cristoni Maria Marta**

Custode Giudiziario: **Avv. Mazzonei Manuela**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Piena proprietà di un appartamento condominiale al piano rialzato, dotato di garage esclusivo al P.T. sito in Ferrara (FE), Via Pomposa n°1; il tutto censito al C.F. di Ferrara al foglio 163 mapp. 344 sub.7, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);

- mapp.344 sub.8, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63

Esperto alla stima: Geometra Alberto Gentili

Codice fiscale: GNTRLRT61A23D548P

Studio in: Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)

Telefono: 0533.328445

Fax: 05333.328445

Email: albertogentili23@libero.it

Pec: alberto.gentili@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 001

Bene:

Piena proprietà di un appartamento condominiale al piano rialzato dotato di garage esclusivo al piano terra, sito in Ferrara (FE) Via Pomposa n°1, censito al C.F. di Ferrara al **foglio 163**

- **mapp. 344 sub.7**, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);

- **mapp.344 sub.8**, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 163 mapp. 344 Ente Urbano .

Lotto: 001:

al **C.F. di Ferrara (FE) foglio 163** :

- **mapp. 344 sub.7**, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);

- **mapp.344 sub.8**, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63.

Identificato al catasto terreni:

Al C.T. di Ferrara (FE)

Foglio 163 mapp. 344 Ente Urbano .

2. Stato di possesso

Lotto 001

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile non è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

Condominio Centro Residenziale Estense 1/3 con sede in Ferrara..

5. Comproprietari:

- Nessuno



6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo piena proprietà :€. 114.000,00



Lotto 001

Piena proprietà di un appartamento condominiale al piano rialzato dotato di garage esclusivo al piano terra, sito in Ferrara (FE) Via Pomposa n°1, censito al C.F. di Ferrara al foglio 163

-mapp. 344 sub.7, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);

- mapp.344 sub.8, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63.

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:**Lotto: 001:**

Piena proprietà di un appartamento condominiale al piano rialzato dotato di garage esclusivo al piano terra, sito in Ferrara (FE) Via Pomposa n°1, censito al C.F. di Ferrara al **foglio 163**

-mapp. 344 sub.7, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);

- mapp.344 sub.8, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63;

è compresa la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. ed in particolare sull'area cortiliva comune, sui vani ad uso ripostiglio ed i vani ad uso centrale termica e sull'appartamento del custode distinto al C.F. al foglio 163 mapp.339 sub.8, Via Pomposa n°23, P.T. Z.C.2, Cat. A/3, Cl.1, vani 3, R.C. €.271,14, come da titolo di provenienza.

Dati Catastali :

Piena proprietà di un appartamento condominiale al piano rialzato dotato di garage esclusivo al piano terra, sito in Ferrara (FE) Via Pomposa n°1, censito al C.F. di Ferrara al **foglio 163**

-mapp. 344 sub.7, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);

- mapp.344 sub.8, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63.

Osservazioni: nessuna

Censito al Catasto Terreni di Ferrara

Foglio 98 mapp. 163 Ente Urbano .

Confini:

Appartamento: Spazio aereo su corti comuni a est e ad ovest, Vano scala comune e appartamento mapp. 344 sub.14 a sud, appartamento mapp. 344 sub.19 a nord.

Garage: area cortiliva comune a ovest, altri garage sui lati nord e sud, vano scala comune ad est.



Conformità catastale

L'appartamento in esame, identificato con la Planimetria n° FE0069255 del 8/11/2017 è conforme allo stato di fatto rilevato.

Il garage in esame identificato con la Planimetria n° FE0069255 del 8/11/2017 è conforme allo stato di fatto rilevato.

La situazione catastale è regolare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**Lotto 001**

Gli immobili in esame sono ubicati alle porte del Centro Storico di Ferrara a circa 100 mt. dal Corso Giovecca, all'interno di un complesso condominiale composto da diversi fabbricati.

Caratteristiche zona: Urbana di tipo residenziale.

Area urbanistica: Zona urbanistica di tipo residenziale.

Servizi presenti nella zona: tutte le infrastrutture ed i servizi necessari.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Urbano

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria a 2 km. circa, Casello Autostradale Ferrara-sud.

Certificazione Energetica: numero 03315-041546-2018 del 9/06/2018.

3. STATO DI POSSESSO:**Lotto 001**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

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:

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

L'immobile è inserito all'interno di un Condominio.

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

4.2.1 Iscrizioni:



4.2.3 Altre trascrizioni:**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Alla data del 02/03/2026 non sono presenti ulteriori Note.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Lotto 001**

Spese di gestione condominiale: L'appartamento è inserito nel "Condominio Centro Residenziale Estense 1-3" AMMINISTRATO DA "Amministrazioni Immobiliari Zoccante di Zoccante Rag. Davide e C." con sede in Via Darsena n°67 a Ferrara, Tel. 0532/765312.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Preventivo 2025-26 relativo alle parti comuni €1.704,78. Preventivo 2025-26 relativo al fabbricato 1/3 €314,06.

Saldo Ecobonus civico 1/3 €18.335,27

Saldo Bonus facciate civico 1/3 con spese tecniche, spese legali e oneri accessori €9.006,27

Spese a preventivo per l'anno corrente relativo alle parti comuni €371,40

Spese a preventivo per l'anno corrente relativamente al fabbricato 1/3 sono di €2.654,27

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Lotto001**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

L'immobile condominiale in cui è inserito l'appartamento fu edificato in forza del Permesso di Costruire n°16252 P.G.8389 del 23/05/1960.

-Il certificato di Abitabilità fu rilasciato al n°32065 P.G.4292 del 6/12/1961.

-In data 6/03/2019 si registra la presentazione di una richiesta di Certificato di Conformità edilizia ed urbanistica al n°29835 per Tolleranze costruttive di cui all'art.19/bis L.R. n°23 del 21/10/2004 modificata con la L.R.23/06/2017 n°12, il tutto come dalla lettera del Responsabile del SUE del Comune di Ferrara del 13/03/2019 n°33189.

L'amministrazione Condominiale segnala l'esecuzione di un intervento di riqualificazione energetica con detrazione al 65% con sconto in fattura di cui alla CILA-S prot. n°0174540/2022 del 28/11/2022.

7.1 Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme ai sopracitati titoli edilizi rilasciati.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°1

Dal punto di vista della destinazione urbanistica l'immobile risulta conforme.

Gli immobili sono conformi alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	PSC approvato il 16/04/2009 con Delibera del C.C. 21901/09. RUE approvato il 10/06/2013 con Delibera del C.C.39286/2013.
Zona omogenea:	PSC Area del centro urbano e prima corona . Aree ad alta densità. Centralità urbane Aree di rispetto panoramico PSC Sistema insediativo dell'abitare. Ambiti urbani consolidati. Territorio urbanizzato.
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincoli Rispetto strade panoramiche Zona tampone Unesco



	Aree esclusione impianti radio tv. Zone suscettibili di amplificazioni locali
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Lotto 001

**Piena proprietà di un appartamento condominiale al piano rialzato dotato di garage esclusivo al piano terra, sito in Ferrara (FE) Via Pomposa n°1, censito al C.F. di Ferrara al foglio 163
-mapp. 344 sub.7, Z.C.2, Categoria A/2, Classe 1, Vani 4,5 Superficie catastale mq.95 R.C. €.511,29 (appartamento);
- mapp.344 sub.8, Z.C.2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.14, Superf. catastale mq.15, R.C. €.63,63.**

L'immobile in esame è costituito da un appartamento condominiale al piano rialzato (catastalmente 1° piano) posto all'interno del Condominio denominato "Centro Residenziale Estense" ubicato in Ferrara in Via Pomposa n°1, a circa 100 mt. dalle storiche mura cittadine e dal Corso Giovecca.

Il condominio fu edificato tra il 1960-1962.

Internamente l'appartamento con accesso dal vano scala condominiale è composto da un ingresso/disimpegno di superficie interna mq.8,70, una cucina di mq.8,70, un ampio soggiorno di mq.28,12, due camera da letto, rispettivamente di mq.15,80 e mq.13,62 ed un bagno di mq.5,78; l'altezza interna è di mt. 2,72.

La superficie complessiva interna dell'appartamento è pertanto di mq.80,70, **quella lorda di mq. 97,00 circa.** Tutte le opere interne dell'appartamento, risultano essere quelle risalenti alla data di edificazione del condominio.

I pavimenti interni sono in parte in graniglia ed in parte in ceramica e parquet nella camera da letto matrimoniale; I rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle in ceramica.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera.

Sono presenti doppi serramenti, quello interno in legno e vetro monolitico, quelli esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in legno, il tutto molto datato.

L'impianto elettrico è costituito da punti luce e punti presa; la relativa certificazione di conformità non è stata reperita.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale, con vecchi termosifoni in ghisa, alimentati da geometria. L'utenza idrica è condominiale.

Si rileva nelle pareti perimetrali esterne una coibentazione a cappotto termico, eseguita sull'intero condominio, nell'ambito di un intervento di riqualificazione energetica effettuato mediante CILA-S.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente anche se necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria e ammodernamento.

Al piano terra è presente il garage esclusivo, di dimensioni ridotte(mt. 4,00x 3,30) rispetto alle dimensioni medie degli attuali autoveicoli) che presenta una superficie di mq.13,20 e altezza mt. 2,02, **superficie lorda mq. 15,00 circa.**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in battuto di cemento, il portoncino carrabile è in legno a doppia anta, molto datato. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Le parti comuni condominiali risultano complessivamente ben tenute e di aspetto decoroso.



Impianti: Non sono presenti opere impiantistiche.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Si
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la seguente valutazione lo scrivente ha effettuato una sintetica indagine di mercato, presso diverse Agenzie Immobiliari operanti in loco, nonché nella numerosa pubblicistica di settore, dal quale è emersa la presenza di una vasta offerta di immobili a destinazione residenziale, nella zona in oggetto e più in generale nella prima periferia cittadina.

La ricerca si è quindi concentrata su appartamenti condominiali coevi a quello in esame (primi anni 60 del secolo scorso) .

La consultazione dell’O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) presenta per l’anno 2025, 1° semestre, per il Comune di Ferrara, per appartamenti posti nella prima cintura periferica, valori di mercato compresi per la categoria civile tra €1.100,00/mq. a €1.600,00/mq. mentre per la categoria economica i valori sono compresi tra €900,00/mq. a €1.100,00/mq.

La ricerca di prezzi di mercato proposti da alcune agenzie immobiliari ha permesso di visionare le seguenti proposte di vendita di immobili con periodo di costruzione, caratteristiche costruttive e segmento di mercato simili all’immobile in esame:

- Appartamento In Via della Siepe, superf. mq.69, prezzo €74.000, valore unitario €1.072,00/mq.
 - Appaeramento in Via Pomposa 1, superf. mq. 90, prezzo €148.000, valore unitario €1.644,00/mq
 - Appartamento Via del Germoglio, superf. mq.116, prezzo €127.000, valore unitario €1.094,00/mq
 - Appartamento In Via Zucchini, superf.mq.93, prezzo €140.000, valore unitario €1.505,00/mq
- € 5.315,00/mq

Valore unitario medio € 5.315/4 = € 1.328,00/mq

Per la seguente stima si ritiene opportuno quindi adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alla superficie commerciale/equivalente degli immobili così calcolata:

-Superficie lorda appartamento mq. 97,00 x 100%	=	mq. 97,00
-Superf. lorda garage mq. 15,00 x 40%	=	mq. 6,00

		Superficie equivalente mq. 104,00

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, ed in particolare alla vetustà delle opere interne e le ridotte dimensioni del garage, si ritiene congruo applicare un valore parametrico di €1.250,00/mq.

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, finiture, tipologia, 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 alla 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 comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile, compreso la raccolta di ulteriori informazioni di carattere edilizio-urbanistico.

La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

la

8.2 Fonti di informazione:

Idealista.it, Immobiliare.it

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione :

A Appartamento al piano 1° e garage al P.T.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Appartamento e garage.	Mq. 104,00	€ 1.250,00/mq	€ 135.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 135.200,00
Valore a corpo			€ 135.200,00

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%)

€ 20.280,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 114.920,00

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo

€ 114.000,00



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 172/2025

Data generazione:
28/02/2026

L'Esperto alla stima
Geometra Alberto Gentili

