
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **139/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-04-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA MARTA CRISTONI**

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
Fax: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it

Abitazione civile con proservizi e area cortiliva esclusiva, sita in Comune di
Tresignana, sez. **Tresigallo (FE)** [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 civile con proservizi e area cortiliva esclusiva, sita in Comune di Tresignana, sez. **Tresigallo (FE)** Via [REDACTED]**Quota e tipologia del diritto****1/3=2/6** di [REDACTED] - **Piena proprietà bene personale** Cod.

Fiscale: [REDACTED]

2/6 di [REDACTED] - **Piena proprietà in comunione legale die beni con** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2/6 di [REDACTED] - **Piena proprietà in comunione legale dei beni con** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:**COMUNE DI TRESIGNANA (SEZ. TRESIGALLO)**-foglio **5**, particella **450**, piano T-1, categoria A/2, classe U , consistenza 7,5 vani ; rendita € 755,32NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Tresignana sez Tresigallo al fg. 5 mapp. 450, quale ente urbano di mq. 1.085,00E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio 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 974-969-1002-1001-1000, a est con mapp. 10241025-452-444-451, a sud con Via del Mare, a ovest con mapp156-493-1043; ovvero**Conformità Catastale:**Sostanzialmente la planimetria catastale depositata agli atti, corrisponde allo stato dei luoghi eccezion fatta per alcune lieve difformità: in particolare: nel vano cucina la tramezzatura non è presente, così come la finestra a ridosso dei vani accessori ripostiglio; nel vano ripostiglio; non è presente in loco il locale ct ma un unico ambiente a ripostiglio.inoltre però dalla documentazione urbanistica si evince che il ripostiglio a nord avente portone di accesso è identificato come garage; di fatto l'intero immobile non comporta ragioni ostantive di trasferimento, ma verosimilmente a seguito di approfondimenti amministrativo edilizio occorre stralcio della porzione di autorimessa identificata oggi come ripostiglio.

L'intestazione catastale non risulta corretta in quanto alla data del 03-11-2024 l'intestatario [REDACTED] è deceduta, con conseguente ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà di [REDACTED] e la distinzione corretta delle quote di proprietà. Dalla visura catastale agli atti risulta errata anche la toponomastica in quanto l'immobile è ubicato in Comune di Tresignana, sez. Tresigallo [REDACTED]

Regolarizzazione mediante pratica DOCFA per corretta rappresentazione grafica per abitazione eventuale stralcio dell'autorimessa, oltre alla sistemazione dell'intestazione catastale con voltura per ricongiungimento di usufrutto, oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa **1.800,00 €**, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni. **Servizi**

presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: mista

Importanti centri limitrofi: capoluogo

Attrazioni paesaggistiche: capoluogo

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATI 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 coni-*

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 in rinnovazione** attiva a favore di [REDACTED] per la quota di 3/6 proprietà e 1/6 di nuda proprietà e [REDACTED] quota di 1/6 proprietà e 1/6 di nuda proprietà e [REDACTED] (Terzo datore di ipoteca) per la quota di [REDACTED]



1/3 di usufrutto; Importo ipoteca: € 124.500,00; Importo capitale:
€

83.000,00; atto notaio Bertusi Nanni Patrizia del 23/11/2001 Rep.
26084, **iscritta a Ferrara il 29/11/2001 al part. 3979 gen 22602;**
RINNOVO part. 3103 gen.20222 del 09-11-2021

- **atto esecutivo/cautelare ordinanza di sequestro conservativo** a
favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 3/6 proprietà e 1/6 di
nuda proprietà; atto Tribunale di Ferrara del 22/11/2010 Rep.
905, **trascritto a Ferrara il 10-12-2010 al part. 13507 gen. 22572;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] quota di 4/6
proprietà e [REDACTED] quota di 2/6 proprietà ;atto
Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 21/08/2025 Rep.
3009, trascritto a Ferrara il 10-09-2025 al part. 13099 gen. 17466;

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 17/09/1955 la proprietà è di [REDACTED]
acquista terreno con atto notarile a rogito notaio Ignazio Magnani del 17-
091955 Rep. 3023/649, registrato a il 11-10-1955 al n. 1165 e trascritto a
Ferrara il 28-09-1955 al part. 5538 gen. 7410.

Alla data del 09-09-1979 la proprietà passa a [REDACTED]
[REDACTED] in forza di successione in
morte del padre e marito [REDACTED] deceduto il 09-09-1979 a
Tresigallo, dichiarazione di successione n. 59 vol. 754, trascritta a Ferrara il



10-09-1980 alp art. 9598 gen. 13301 per la quota di $1/3$ ciascuno di piena proprietà;

Accettazione tacita eredità in morte di [REDACTED] deceduto il 0909-1979 in riferimento a atto del 30-09-1985 Rep.1904 trascritta a Ferrara il 27-02-2025 al part. 2571 gen. 3434;

SI FA PRESENTE CHE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' SOPRA INDICATA IL FG DI MAPP E' ERRATO, SI INDICA FG 55 ANZI-CHE' 5 DI TRESIGNANA

Alla data del 27-05-1986 la proprietà passa a [REDACTED] per la quota di $1/3$ in comunione legale, la quota della nuda proprietà spettante a [REDACTED] (RISRVANDOSI USU-FRUTTO) e la quota $1/3$ di piena proprietà in comunione legale da [REDACTED], in forza di atto di vendita a rogito notaio Bertusi Nanni Patrizia del 27-05-1986 Rep. 2883/699 trascritto a Ferrara il 18-06-1986 al part. 5429 gen. 7617; il signor [REDACTED] possiede già la quota di $1/3$ pertanto l'intestazione dell'immobile risulta:

[REDACTED] per la quota di $2/6=1/3$ proprietà' (bene personale) e $1/6$ di proprietà' in comunione legale dei beni con [REDACTED] $1/6$ di nuda proprietà' in comunione legale dei beni con [REDACTED] $1/6$ di proprietà' in comunione legale dei beni con [REDACTED]

per la quota di $1/6$ di nuda proprietà' in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuaria per la quota di $1/3$ deceduta il 03-11-2024 di cui occorre pratica voltura per correggere intestazione catastale al fine di ottenere:

$1/3=2/6$ di [REDACTED] - Piena proprietà bene personale Cod.

Fiscale: [REDACTED]

$2/6$ di Pasquini Pietro Luigi - Piena proprietà in comunione legale die beni con [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

$2/6$ di [REDACTED] -Piena proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED]

ATTUALE E LEGITTIMI PROPRIETARI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA EDILIZIA 38024-1955

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DILIZIA 38024-1993-1907/A

Numero pratica: DIA 38024/1998/02958

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 in particolare:

nel vano cucina la tramezzatura non è presente, così come la finestra a ridosso dei vani accessori ripostiglio; nel vano ripostiglio non è presente il locale ct ma un unico ambiente a ripostiglio inoltre però dalla documentazione urbanistica si evince che il ripostiglio a nord avente portone di accesso è identificato come



garage; la prima licenza edilizia del 1955 non ha prodotto elaborato grafico ma solo il titolo edilizio.

Ai fini della regolarizzazione è verosimilmente attraverso sanatoria con oneri a carico dell'aggiudicatario stimati in circa **5.000,00€** che verranno detratti dal valore della stima dell'immobile.

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più 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

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 dell'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. Conformità urbanistica:

Normativa Disciplina urbanistica PUG (Art. 3.1 Disciplina urbanistica) Perimetro del centro storico ;

Territorio Urbanizzato Agg 2018;

Bassa potenzialità archeological; Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas ;Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione con proservizi al piano terra e area cortiliva circostante esclusiva, beni in Comune di Tresignana, sez. Tresigallo [REDACTED]

Presenta strutture verticali e orizzontali in muratura e laterocemento; infissi al piano terra in pvc dotati di tapparelle, e infissate in ferro e altre con doppio infisso in alluminio esterno, alcuni infissi sono in legno con doppio vetro; finestrino corridoio e vanoscala in vetrocemento con infisso esterno in alluminio al piano primo infissi in legno con doppio vetro. In parte dotati di zanzariere che necessitano di notevole manutenzione.

La consistenza: Piano terra: ingresso, pranzo, cucina, ripostigli, wc nel sottoscala, e vano scala; al piano primo 3 camere e 1 bagno con corridoio e balcone.

Internamente presenta pavimenti in ceramica al piano terra in tutti i vani eccezion fatta per zona pranzo in parquet e ultimo vano ripostigli in cui è presente una pavimentazione in cemento battuto, oltre a portone il legno apribile ad ante. Al



piano primo parquet nelle camera e ceramica nel bagno, scala in muratura rivestita in legno con ringhiera in ferro.

Murature interne intonacatae e tinteggiate eccezion fatta per i rivestimenti murarai in ceramic a per cucina e bagni sia al piano terra sia la piano primo.

Esternamente le facciate risultano intonacate tinteggiate , ma notevolmente ammalorate in quanto necessitano di manutenzione.

Il vano al piano terra a pranzo è dotato di camino, la cui canna fumaria esterna è rivestita in pietra a vista.

I servizi igienici sono dotati di ogni accessorio idro termo sanitario, al piano primo è presente vasca e doccia al piano terra nel sottoscala solo wc e lavandino. È presente la caldaia nel vano rip. Al piano terra che alimenta le batterie radiant l'intero fabbricato

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

Complete la proprieta area cortiliva circostante piantumata sul fronte stada da alberi ad alto fusto.

Complessivamente l'immobile versa in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione, necessita di manutenzione in quant oil bagno al piano primo presenta infiltrazioni e muffe così come il vano corridoio disimppegno è evidente infiltrazione con distaccamento di intonaco e rigonfiamenti.

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE e pro servizi con corte esclusiva	sup reale lorda	202,00	1,00	202,00
		202,00		202,00

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 similari 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) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.Il valore verrà 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).Le comproprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come l'area cortiliva circostante esclusiva.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:

Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti 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) € 97.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA	202,00	€ 650,00	€ 131.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo €

131.300,00

Valore Finale € 131.300,00 Valore corpo € 131.300,00 Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 131.300,00

Valore complessivo diritto e quota € 131.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		202,00	€ 131.300,00	€ 131.300,00

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%) € 19.695,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.800,00

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: € **104.805,00**

Allegati:

-documentazione fotografica



-planimetria dimostrativa dell'immobile
In documento a parte: fascicolo allegati
Data generazione:
03/03/2026

L'Esperto alla stima
Geom Debora Fortini



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Debora Fortini", written below the professional stamp.

