

# Tribunale di Ferrara

Procedura di Liquidazione controllata



R.G. L.C. 21/2025 – 22/2025

Giudice: Dott.ssa MARIANNA COCCA

Liquidatore: Dott. Andrea Ranieri

**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



**Corpo:** A

Comproprietari: Blanco Sabrina

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Cesare Diana, 7 int. 10 - RENAZZO - Cento (FE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cesare Diana, 7 int. 10 - RENAZZO - Cento (FE)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cesare Diana, 7 int. 10 - RENAZZO - Cento (FE)

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 99.008,00



## 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 volontaria annotata a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 145.000,00; Importo capitale: € 290.000,00; A rogito di Maglione Domenico in data 11/07/2007 ai nn. 7758/4108; Iscritta a ferrara in data 14/07/2007 ai nn. 18622/3918

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 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:**

L'Amministratore del condominio ha comunicato i seguenti dati:

Le spese di gestione riferite al periodo 01/04/2025 – 31/03/2026 ammontano a €. 1.204,03 salvo conguagli per consumi.

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

È accertata una morosità pari a €. 762,64.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/06/2003 al 11/07/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Forte Alberto, in data 06/06/2003, ai nn. 30743/8842; registrato a Cento, in data 12/06/2003, ai nn. 405/1/T; trascritto a Ferrara, in data 16/06/2003, ai nn. /7618. Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/07/2007 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita a rogito di Maglione Domenico, in data 11/07/2007, ai nn. 7757/4107; registrato a Cento, in data 12/07/2007, ai nn. 1854/1T; trascritto a Ferrara, in data 14/07/2007, ai nn. 18621/10842.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/2000 al n. di prot. 2000/16811

Rilascio in data 11/09/2000 al n. di prot. 460/2000

Abitabilità/agibilità in data 04/07/2003 al n. di prot. 2003/5492

NOTE: DIA per variante al titolo di cui sopra presentata in data 04/03/2003 prot. 5492 dalla ditta Caterino Italo

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato dei luoghi trova sostanziale corrispondenza con i titoli edilizi di cui sopra, ad eccezione di alcune piccole modifiche interne (spallete cucina e rimodulazione del ripostiglio) che devono essere oggetto di sanatoria. Il costo per la sanatoria e/o la demolizione sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina a tre piani fuori terra, composta da 12 appartamenti e autorimesse al piano seminterrato. Il tutto ubicato nel Comune di Cento, località Renazzo, Via Cesare Diana, 7 int. 10.

L'appartamento, posto al piano secondo, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, disimpegno, ripostiglio e un balcone.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e scuri in legno, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in acciaio verniciato, i bagni sono completi di tutti i sanitari e rubinetterie di buona qualità e disegno moderno.

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione buono, il grado di finitura è normale.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Il garage, di forma planimetrica regolare, ha pavimento in cemento, pareti in blocchetti di cls senza intonaco, basculante in lamiera, impianto elettrico.

Esternamente la palazzina ha pareti in muratura faccia a vista, l'area cortiliva è pavimentata in masselli autobloccanti, la recinzione è in muratura e rete metallica plastificata, cancelli in ferro verniciato. Il vano scala ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica, rivestimenti scala in marmo, 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

████████████████████ per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **98,00**

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	2000

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
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
Appartamento	superf. esterna lorda	78,00	1,00	78,00
Balcone	superf. esterna lorda	6,00	0,30	1,80
Garage	superf. esterna lorda	14,00	0,70	9,80
		<b>98,00</b>		<b>89,60</b>

**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 parti 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 passive 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) € 116.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	78,00	€ 1.300,00	€ 101.400,00
Balcone	1,80	€ 1.300,00	€ 2.340,00
Garage	9,80	€ 1.300,00	€ 12.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.480,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 116.480,00</b>
Valore corpo			€ 116.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.480,00

### 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]	89,60	€ 116.480,00	€ 116.480,00

## 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% )	€ 17.472,00
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:	<b>€ 99.008,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
23-01-2026

L'Esperto alla stima  
**Geometra Pierpaolo Giovannini**

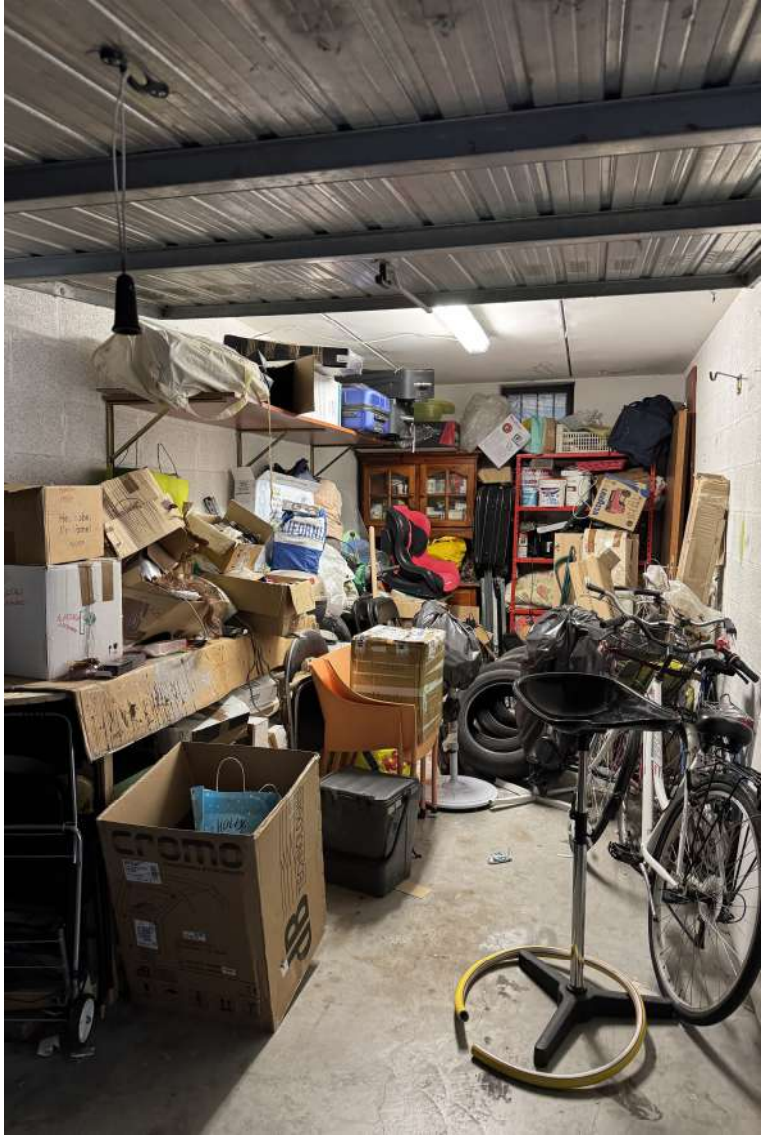














**PROCEDURA:**

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. 21/2025 - 22/2025

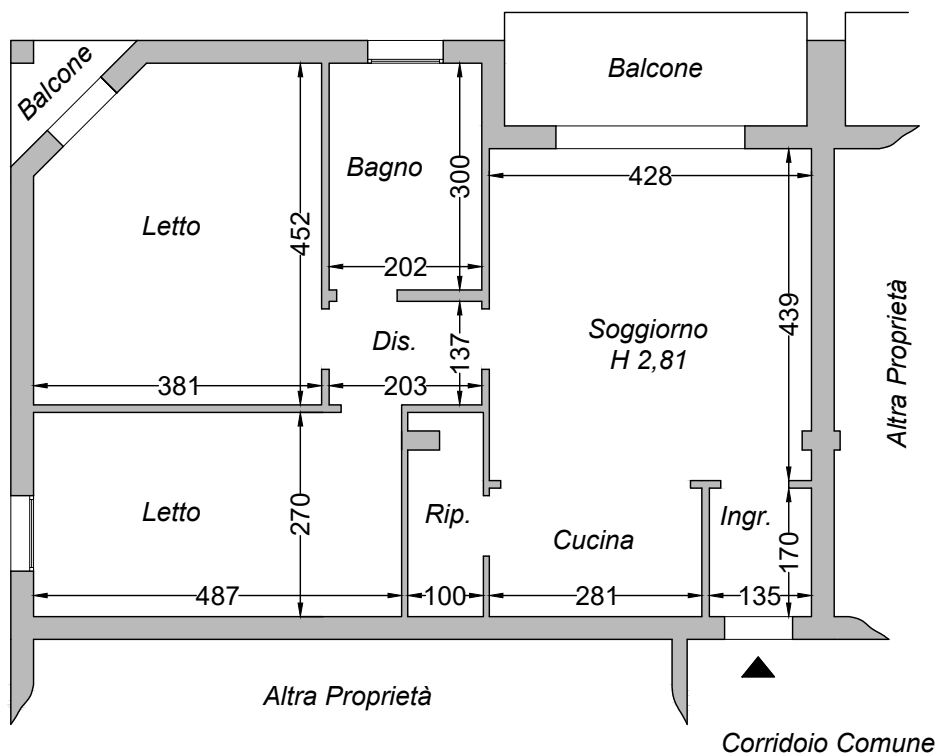
COMUNE DI CENTO (FE)

VIA DIANA, N°7

Foglio 39, Mappale 399, Sub. 28 e 8

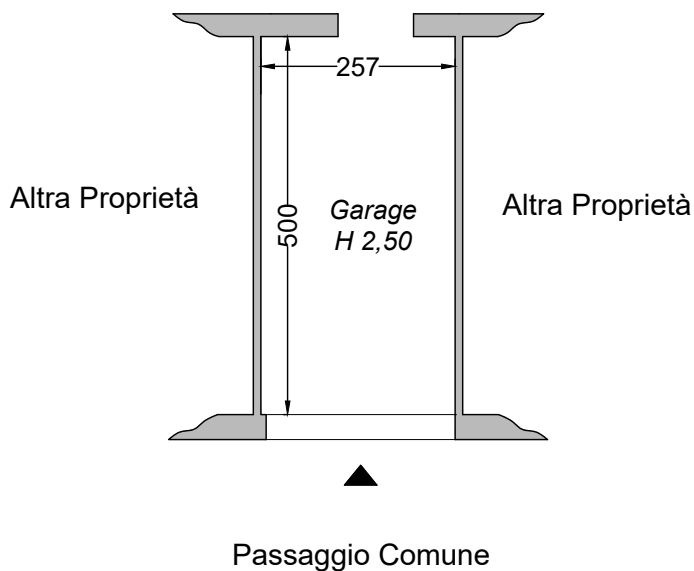
**SUB. 28 - PIANTA PIANO SECONDO**

Scala 1:100



**SUB. 8 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

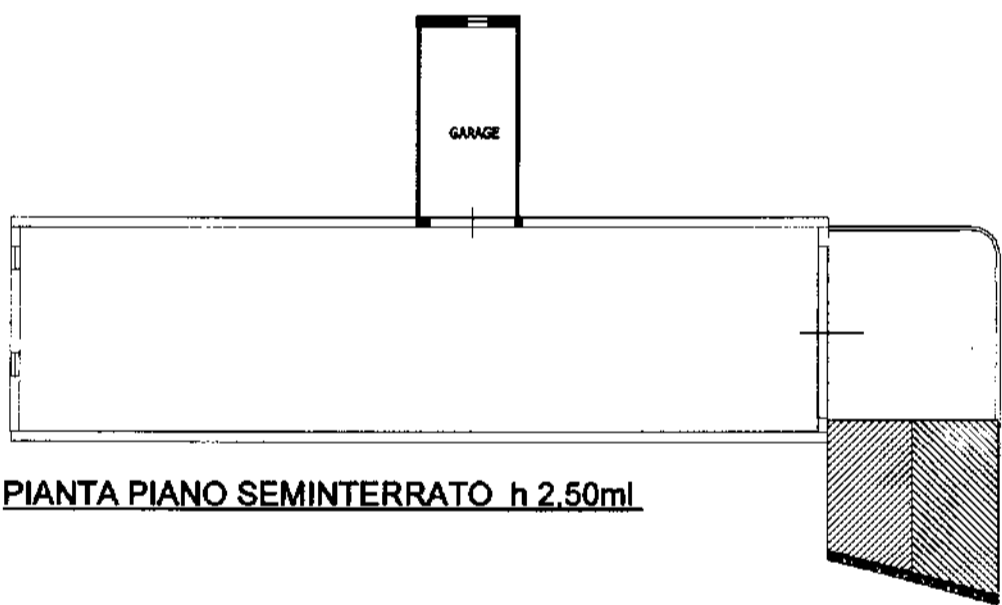
Scala 1:100



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. 000273536 del 05/12/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cento	
Via Piave civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Maletti Gianluca
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 39	Prov. Modena N. 2085
Particella: 399	
Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:200



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO h 2.50ml**



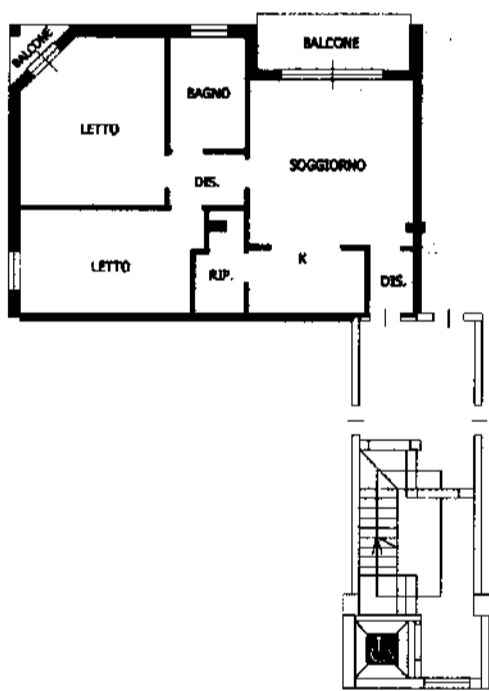
manu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2025 - Comune di CENTO(C469) - < Foglio 39 - Particella 399 - Subalterno 8 ->  
VIA PIAVE Piano S1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ferrara**

Dichiarazione protocollo n. 000273536 del 05/12/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cento	
Via Piave	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Maletti Gianluca
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 39	Prov. Modena
Particella: 399	N. 2085
Subalterno: 28	

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANTA PIANO SECONDO h 2,80ml**



invar 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/11/2025 - Comune di CENTO(C469) - < Foglio 39 - Particella 399 - Subalterno 28 >  
VIA PIAVE Piano 2