

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **151/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-05-2026 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Maria Marta CRISTONI**

Custode Giudiziario: Dr.ssa **Elena BENETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO
--

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 339-2174722
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) - 44015

Lotto: Unico - **Categoria:** Abitazione in villini [A7]

Al Catasto Fabbricati - [REDACTED] - [REDACTED] - e [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED], al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno [REDACTED]
Via Pampano Brusantina n° [REDACTED], piano T/1°/2°-sosttotetto, comune Riva del Po, (FE), sezione Berra, categoria A/7, classe 2°, consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq. 256, rendita € 662,36, l'abitazione con corte esclusiva circostante.

Al Catasto Terreni - [REDACTED]
[REDACTED], zona censuaria Riva del Po, (FE), sezione Berra al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], qualità: seminativo, classe 3°, superficie catastale mq. 1.720, reddito dominicale: € 9,94, reddito agrario: € 8,44; nonchè sempre al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] qualità: seminativo, classe 3°, superficie catastale mq. 3.110, reddito dominicale: € 19,09, reddito agrario: € 15,26, I relitti di terreni agricoli contigui.

2. Stato di possesso

Bene: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) - 44015

Lotto: Unico - **Possesso:** Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) - 44015

Lotto: Unico - **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Parziale

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) – 44015

Lotto: Unico - **Creditori Iscritti:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) - 44015

Lotto: Unico - **Comproprietari:** Nessun'altro

6. Misure Penali

Beni: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) – 44015 **Lotto:** Unico - **Misure Penali:** NON conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) - 44015

Lotto: Unico - **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

Bene: Via Pampano Brusantina n° [REDACTED] - Cologna di Berra – Comune di Riva del Po (FE) – 44015

Lotto: Unico - **Valore complessivo intero arrotondato:** €. 94.700,00

Beni in **Comune Riva del PO (FE)**
Località/Frazione **Cologna di Berra**
Via Pampano Brusantina n° [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:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Cologna, Via Pampano Brusantina n° [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 proprietà di [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 proprietà di [REDACTED] - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED], e [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] - comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno, al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Via Pampano Brusantina [REDACTED] piano T/1°/2°-sottetto, comune Riva del Po, (FE), sezione Berra, categoria A/7, classe 2°, consistenza 9,5 vani, superficie catastale mq.256, rendita € 662,36, l'abitazione con corte esclusiva circostante. - Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 per trasferimento dall'ex comune di Berra al nuovo comune di Riva del Po.

NOTE: Con la circostante/sottostante corte esclusiva censita anche al Catasto Terreni di Riva del Po al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] Ente urbano di mq. 1.500, compreso il sedime del fabbricato.

Confini: Via Brusantina, stessa proprietà, map.li [REDACTED], salvo altri anche più recenti.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED], e [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] - comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. Zona censuaria Riva del Po, (FE), sezione Berra, al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] qualità seminativo, classe 3°, superficie catastale mq. 1.720, reddito dominicale: € 9,94, reddito agrario: € 8,44, relitto di terreno agricolo contiguo.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 per trasferimento dall'ex comune di Berra al nuovo comune di Riva del Po. - Confini: Stessa proprietà, Via P. Brusantina, particelle [REDACTED] - [REDACTED] salvo altri anche più recenti.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], nata a [REDACTED], [REDACTED] nato in [REDACTED]
[REDACTED] - comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. Zona censuaria Riva del Po, (FE), sezione Berra, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] qualità seminativo, classe 3°, superficie catastale mq. 3.110, reddito dominicale: € 19,09, reddito agrario: € 15,26, altro relitto di terreno agricolo contiguo. - Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2019 per trasferimento dall'ex comune di Berra al nuovo comune di Riva del Po. - Confini: Stessa proprietà, particelle [REDACTED] salvo altri anche più recenti.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità sul tetto, in facciata, e all'interno del fabbricato principale; non si è riscontrato l'inserimento in mappa ed accatastamento dei basso

comodi in corpi staccato, apparentemente ancora in corso di realizzazione.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale per inserimento in mappa di detti manufatti e procedura catastale DOKFA, sempre a seguito di regolarizzazione edilizia comunale.

Descrizione delle opere da sanare: Mancano l'indicazione grafica di alcune porte interne, delle finestre velux a tetto, nonché del camino in mansarda, poi risulta murata una finestra su un prospetto nel fabbricato principale; manca l'inserimento in mappa e l'accatastamento dei bas-socomodi in corpo staccato - Tipo mappale e procedura DOKFA con presentazione di nuova scheda catastale: € 2.800,00 - Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena proprietà di abitazione monofamiliare indipendente con basso comodi incompleti in singoli corpi staccati e scoperti esclusivi circostanti, posta in Comune di Riva del Po, Ferrara, frazione Berra, località Cologna, Via P. Brusantina n° [REDACTED] il tutto dove il fabbricato principale è realizzato con strutture portanti in pilastri e murature di mattoni e/o pietra naturale di diversi tipi, ad una o più teste, solai intermedi parte in legno e parte in latero cemento, falde di copertura in legno con orditure, tavolati e manto in coppi a finire, nonché con prospetti intonacati e tinteggiati.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detti immobili, oltre a corrispondere ad un cantiere ancora in corso, risultano manomessi, depauperati ed in abbandono, pertanto si possono definire in cattivo stato di manutenzione e di conservazione. Per quanto riguarda le condizioni esterne gli stessi risultano in zona rurale isolata a qualche chilometro di distanza sia dall'abitato di Cologna che da quello di Berra, in area prevalentemente agricola priva di infrastrutture primarie, secondarie, commerciali, sociali, ricreative, sportive e di trasporto pubblico, nonché collocata ad una certa distanza dalla strada asfaltata, comunque accessibile solo tramite strada bianca.

Caratteristiche zona: isolata

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Berra e Copparo.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po a poca distanza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico extra urbano 400 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio Dr. L. Ferroni in data 30/08/2007, ai nn. 19326/12073; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 03/09/2007, ai nn. 22627/4930; **Note:** Colpisce al Catasto Fabbricati il mapp. [REDACTED] ex sub. [REDACTED], soppressi nel frattempo ad originare il sub. [REDACTED] attualmente pignorato.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo art. 77 DPR. 602/1973; Importo ipoteca: € 129.151,76; Importo capitale: € 64.575,88; A rogito di Equitalia Centro S.p.A. - Bologna in data 24/08/2012, ai nn. 406/3912; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/08/2012, ai nn. 12814/1628; **Note:** Colpisce il mapp. [REDACTED] ex sub. [REDACTED], soppressi nel frattempo ad originare il sub. [REDACTED] attualmente pignorato.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro il [REDACTED]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 114.549,42; Importo capitale: € 57.274,71; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione - Roma in data 12/08/2024, ai nn. 2662/3924; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 12/08/2024, ai nn. 16001/2320.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] – contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UNEP-Tribunale di Ferrara in data 01/08/2025, ai nn. 2944/2025; iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/10/2025, ai nn. 19193/14377;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON Conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, non-ancora scadute alla perizia: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

Attestazione Prestazione Energetica: Non riscontrato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – [REDACTED]
[REDACTED] - unico proprietario, (1/1). dal 12/10/2001 al 30/08/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. F. Trevisani, in data 12/10/2001, ai nn. 56.595/7.919; trascritto

a Ferrara, in data 16/10/2001, ai nn. 19393/11569; trascrizione poi rettificata in data 28/05/2009, al part. 6161.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno dal 30/08/2007 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. L. Ferroni, in data 30/08/2007, ai nn. 19325/12072; trascritto a Ferrara, in data 03/09/2007, ai nn. 22626/13167.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **D.I.A. Prot. 6482/2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservative.

Presentazione in data 12/07/2002 al n. di prot. 6482/2002.

NOTE: Pratica riscontrata abbastanza incompleta che comunque richiama il rifacimento di solaio interno, del tetto, di scala interna e di alcune murature con sostituzione di elementi tecnologici senza modificare la destinazione d'uso dei locali; tipo di pratica che non prevedeva il rilascio di concessione edilizia.

Numero pratica: **D.I.A. Prot. 3837/2008**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) - Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di manto di copertura del tetto.

Presentazione in data 03/05/2008 al n. di prot. 3837/2008.

NOTE: Pratica riscontrata abbastanza incompleta che comunque richiama il rifacimento del manto di copertura nelle parti degradate; tipo di pratica che non prevedeva il rilascio di concessione edilizia.

Numero pratica: **Prat. n. 25/2010**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire - Per lavori: di variante alla D.I.A. Prot. 3837/2008.

Presentazione in data 22/12/2010 al n. di prot. 11101/2010.

Rilascio in data 26/01/2011 al n. di prot. 3837/11101.

NOTE: Permesso di Costruire che ha previsto modifiche e sostituzioni interne, esterne di facciata, cap-potto termico, demolizioni di manufatti in adiacenza e realizzazione ex novo di portico con sovrastante balcone sorretti da pilastri in muratura; lavori e pratica edilizia che non sono mai stati completati.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alcune difformità di sagoma, di dimensioni, di prospetto, in manufatti all'esterno ed incongruenze varie - Regularizzabili mediante: Nuovo titolo edilizio per l'aggiornamento e completamento ai sensi del P.U.G. entrato in vigore di recente e/o eventuale sanatoria ai sensi della Lg. 105/2024, (salva casa), se e dove possibile, oppure messa in pristino dove necessario. Descrizione delle opere da sanare: Difformità dimensionali e di altezze interne ai piani, una finestra su prospetto che risulta murata, demolizione di parte di fabbricato da ristrutturare e presenza di manufatti vari incompleti, predisposti in singoli corpi staccato, per i quali non sono stati riscontrati i titoli abilitativi inerenti. - **Note:** il tutto fatti salvi i diritti di terzi e/o eventuali diverse interpretazioni/indicazioni da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, dove tutte le spese inerenti e conseguenti, nulla escluso, rimangono comunque a carico dell'eventuale acquirente.

Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G. - (Piano Urbanistico Generale)
----------------------------------	---------------------------------------

In forza della delibera:	P.U.G. (Piano Urbanistico Generale), ai sensi della L. R. 24/2017 e successive, approvato con delibera del Consiglio dell'Unione Terre e Fiumi n° 09 del 30/03/2023 ed entrato in vigore in data 24/05/23
Zona omogenea:	Territorio Rurale (Titolo IV Disciplina Urbanistica)
Norme tecniche di attuazione:	R.E. - (Regolamento Edilizio) – Aggiornato in Aprile 2023 ed entrato in vigore con il P.U.G. il 24/05/23
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Come già premesso al punto “7.1” sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alcune difformità dimensionali, di consistenza e di facciata sia nel fabbricato principale che nei bassocomodi esterni in singoli corpi staccati. - Regularizzabili mediante: Pratica edilizia ai sensi del nuovo P.U.G. a completamento ed aggiornamento dei lavori di ristrutturazione formalmente ancora in corso e/o con eventuale sanatoria ai sensi della Lg. 105/2024, (salva casa), se e dove possibile, infine con localizzati ripristini dove necessario e/o urbanisticamente previsto. - Descrizione delle opere da sanare: Rispetto all'ultimo titolo abilitativo risultano difformità dimensionali di sagoma e di altezze interne, poi mancano porzioni di edificio che risultano demolite arbitrariamente, inoltre è stata murata una finestra in facciata nel fabbricato principale, con evidenti difformità anche di consistenza nei manufatti di servizio in corpi staccati per i quali non si sono riscontrati i relativi titoli abilitativi. - Pratica edilizia a completamento e aggiornamento dei lavori ancora in corso e/o parziale sanatoria e/o messa in pristino dove necessario.: € 12.800,00.

- Spese di sanatoria presunte: **€ 12.800,00**

Note: fatti salvi i diritti di terzi e/o eventuali diverse interpretazioni/indicazioni da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, dove tutte le spese inerenti e conseguenti, nulla escluso, rimangono comunque a carico dell'eventuale acquirente.

Per quanto sopra NON è possibile dichiarare la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villino [A7] – Lotto Unico**

Abitazione monofamiliare indipendente libera sui lati e da cielo a terra con bassocomodi, scoperto e relitti di terreni agricoli esclusivi, posta in Comune di Riva del Po, (FE), frazione di Berra, località Cologna, Via Pampano Brusantina n. ■■■■ Il fabbricato interessato, di vecchia edificazione ma in corso di completa ristrutturazione, risulta realizzato con strutture portanti in pilastri e murature, e/o pietre naturali, di diversi tipi, ad una o più teste, solaio intermedio in latero cemento e/o in legno mordenzato con travi e tavolato, solai inclinati delle falde di copertura sempre in legno mordenzato con travi e tavolato e manto in coppi ferraresi a finire. Detta abitazione risulta composta di: portico anteriore di accesso, ingresso-soggiorno con vano scale, cucina e bagno al P.T.; disimpegno vano scale, corridoio, tre stanze da letto, bagno e balcone al piano 1°, vano ripostiglio praticabile ma non abitabile al piano 2°- sottotetto. Il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti, così come pervenuta con atto del Notaio Dr. L. Ferroni del 30/08/2007, Rep. 19325/12072 e precedenti ancora validi.

I pavimenti interni sono in legno, marmo e/o in ceramica di diversi tipi, i parziali rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina sono sempre in marmo e/o ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti e parte dei soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera tranne le pareti del sottotetto che sono in pietra natura

le a vista; i rimanenti solai e l'intradosso della falde di copertura sono in legno mordenzato con travi e tavolati a vista. Le scale di servizio interno, realizzate con struttura portante in cemento armato, sono intonacate, tinteggiate e rivestite in marmo con parapetti metallici a finire. Le finestre e le porte finestre, quelle rimaste, sono in legno e vetri termophane con soglie, davanzali e quasi tutte con scuri esterni ciechi sempre in legno, tranne quelle al piano sottotetto. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; le porte interne, quelle poche rimaste a seguito delle asportazioni subite nel frattempo, sono in legno con specchiature cieche. Il porticato a protezione dell'accesso, delimitato da pilastri in muratura, è completamente pavimentato; il sovrastante balcone, pure pavimentato e coperto dal sovrastante tetto in legno, è delimitato da pilastri e parapetti in murature a vista completi di corrimano metallici. L'abitazione nel suo contesto è fornita di impianto elettrico sotto traccia pressochè privo di prese e di punti luce, di impianto di riscaldamento predisposto per caldaia ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda solo con parte dei sanitari; tutti impianti tecnologici abbastanza recenti che risultano comunque incompleti perchè manomessi ed in parte asportati per i quali non è stato possibile accertare la relativa conformità. Esternamente il fabbricato principale è intonacato e tinteggiato con marcapiani, cornici, gronde, pluviali e marciapiede perimetrale in pietra naturale a scaglie. I basso comodi esterni in corpo staccato con forno in muratura, corrispondenti a manufatti eterogenei, incompleti e fatiscenti, presentano strutture portanti in murature di diversi tipi, legno e/o ferro, con parziale manto di copertura in lastre ondulate. La corte e i terreni agricoli di pertinenza esclusiva, parzialmente delimitati da reti metalliche sostenute da paletti, sono sistemati prevalentemente a prato naturale incolto con qualche arbusto e/o essenza arborea.

Superficie complessiva di circa mq **6.499,00** - Abitazione posta al piano: T/1° e 2° sottotetto - L'unità immobiliare è identificata con il numero [REDACTED] ha un'altezza utile interna di circa m. da mt. 2,64 a mt. 2,87 il P.T. e 1°, da mt. 1,22 a mt.3,10 il piano sottotetto - L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobili con i relativi lavori edili mai completati che pertanto risultano ancora in corso di ristrutturazione dove, nel frattempo, sono stati diffusamente manomessi anche con asportazione di molte finiture, soprattutto porte interne e finestre, con gli stessi beni che attualmente risultano in stato di abbandono, quindi da considerarsi in cattivo stato di conservazione e di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Cacolata come da manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	250,00	1,00	250,00
portico e balcone	Sup. reale lorda	39,00	0,30	11,70
corte esclusiva map.77	Sup. reale lorda	1.380,00	0,02	27,60
Relitti di terreni agricoli, mapp.li 67 e 19	Sup. reale lorda	4.830,00	0,009	43,47
		6.499,00		332,77

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 – 2025 - Zona: Cologna di Berra, Comune Riva del Po

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): **420** - Valore di mercato max (€/mq): **610**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato il metodo **"SINTETICO-COMPARATIVO"** che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi di norma.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle "Superfici Commerciali Equivalenti", (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Riva del Po e/o Unione Terre e Fiumi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili, Borsino Immobiliare regionale e altri esperti e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI e comparabili edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio..

8.3 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)- € 129.780,30

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	250,00	€ 390,00	€ 97.500,00
portico e balcone	11,70	€ 390,00	€ 4.563,00
corte esclusiva map.77	27,60	€ 390,00	€ 10.764,00
Terreni agricoli contigui, mapp.li 67 e 19	43,47	€ 390,00	€ 16.953,30

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 129.780,30

Valore Finale € 129.780,30

Valore corpo € 129.780,30

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 129.780,30

Valore complessivo diritto e quota € 129.780,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto Unico	Abitazione - [A7] -	332,77	€ 129.780,30	€ 129.780,30

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%) € 19.467,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.600,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **Difficilmente Divisibile**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova = €. 94.713,25 – Arrotondato a:

€ 94.700,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Persone Fisiche

Allegati

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Planimetria abitazione,
- Estratto di mappa,
- Documentazione comunale,
- Certificati di residenza e famiglia,
- Ispezioni ipotecarie,
- Documentazione fotografica

Data generazione:
17-04-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina