

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Soc. ITALIAN CREDIT RECYCLE S.r.l.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **169/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-05-2026 ore 10.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr. VINCENZO CANTELLI**
Custode Giudiziario: **Avv. Filippo Baldisserotto**

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 G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

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

[REDACTED] nata a Ferrara [REDACTED] – e [REDACTED], nato a Limbiate, [REDACTED], comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno; al Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 2103, subalterno 1, Via G. Amendola [REDACTED], piano T, comune Fiscaglia, sezione Migliarino, categoria A/7, classe 2°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq.156, rendita € 871,52, l'abitazione.

Al C.F. al foglio 35, part. 2103, sub. 2, Via G. [REDACTED] piano T, comune Fiscaglia, sezione Migliarino, Bene Comune Non Censibile al mapp. 2103 sub. 1, lo scoperto esclusivo.

Al Catasto Terreni, Comune Fiscaglia, sezione Migliarino, al foglio 35, particella 2103, Ente Urbano, superficie catastale 736 mq. lo stesso terreno compreso il sedime del fabbricato.

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) – 44027

Lotto: Unico - **Possesso:** Occupato dai debitori e dai loro familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Amendola n. [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

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

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

Lotto: Unico - **Creditori Iscritti:** Cassa [REDACTED], Soc. [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

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

6. Misure Penali

Bene: Via G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

Lotto: Unico - **Misure Penali:** NON Conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

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

8. Prezzo

Bene: Via G. Amendola [REDACTED] – Comune Fiscaglia – Fraz. Migliarino (FE) - 44027

Lotto: Unico - **Valore complessivo intero arrotondato = €.** 197.000,00

Beni in **Comune di Fiscaglia (FE)**
 Località/Frazione **Migliarino**
 Via Giovanni Amendola [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: Migliarino, Via G. Amendola [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di proprietà: [REDACTED]

1/2 di proprietà: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Sig.ri [REDACTED], nata a Ferrara [REDACTED], nato a Limbiate, [REDACTED] comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. Al foglio 35, particella 2103, sub. 1, Via G. Amendola [REDACTED], piano T, comune Fiscaglia, sezione Migliarino, categoria A/7, classe 2°, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq.156, rendita € 871,52, l'abitazione.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 per trasferimento in Comune di Fiscaglia.

Confini: Via G. Amendola, particelle 1777 - 1778 - 2160, salvo altri anche più recenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata a Ferrara [REDACTED], [REDACTED] nato a Limbiate, (MI), [REDACTED] comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno. Al foglio 35, particella 2103, subalterno 2, Via G. Amendola [REDACTED], piano T, comune Fiscaglia, sezione Migliarino, categoria: Bene Comune Non Censibile al map. 2103 sub. 1 lo scoperto esclusivo circostante.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 per trasferimento in Comune di Fiscaglia.

NOTE: Area cortiliva esclusiva censita anche al Catasto Terreni al foglio 35, part. 2103.

Confini: Via g. Amendola, particelle 1777 - 1778 - 2160, salvo altri anche più recenti

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Comune Fiscaglia, sezione Migliarino, al foglio 35, particella 2103, Ente Urbano, superficie catastale 736 mq. sempre lo scoperto esclusivo compreso il sedime del fabbricato.

Derivante da: Variazione Territoriale del 01/01/2014 per trasferimento in Comune di Fiscaglia.

Confini: Via g. Amendola, particelle 1777 - 1778 - 2160, salvo altri anche più recenti

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità all'esterno.

Regolarizzabili mediante: Procedura catastale DOKFA a seguito di regolarizzazione comunale.

Descrizione delle opere da regolarizzare: Presenza di tettoia prefabbricata in adiacenza e di casetta prefabbricata in corpo staccato che sono risultate prive di titolo abilitativo.

Procedura DOKFA con presentazione di nuova scheda catastale: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piena proprietà di abitazione monofamiliare indipendente con tettoia e casetta prefabbricati e corte esclusiva recintata, posta in Comune di Fiscaglia, Ferrara, frazione Migliarino, Via Giovanni

Amendola n. [REDACTED], dove il fabbricato principale è realizzato con strutture portanti in pilastri in c.a. e murature di mattoni diversi tipi, nonché con pensiline e falde di copertura inclinate realizzate in legno con travi, tavolato e manto in coppi a finire; il tutto dove i prospetti sono in parte in murature a vista ed in parte intonacati e tinteggiati.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detti immobili, edificati abbastanza di recente, si possono definire in buono stato di conservazione strutturale con qualche modesta e localizzata carenza di manutenzione. Per quanto riguarda le condizioni estrinseche gli stessi beni risultano inseriti all'interno dell'abitato della frazione di Migliarino, Comune di Fiscaglia, in zona prevalentemente residenziale con infrastrutture primarie e secondarie, nonché a poca distanza da strutture commerciali, sociali, ricreative, sportive e di trasporto pubblico comunque tipiche di paese; comprensorio residenziale che comunque risulta ben servito dalla viabilità locale e facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale Ferrara-Mare situato a poca distanza.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Commercialie e ricreativi a poca distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Fiscaglia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po di Volano, Valli di Ostellato a poca distanza.

Attrazioni storiche: delizie estensi a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico extra urbano 100

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; A rogito di Notaio Dr. C. A. Alberti [REDACTED]/2008, ai nn. [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data [REDACTED]/2008, [REDACTED];

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] - contro l [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Ferrara in data [REDACTED]

██████████ 2025, ai ██████████ iscritto/trascritto a Ferrara in data ██████████ 2025, ai nn. ██████████

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 al momento della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

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:**

Titolare/Proprietario: ██████████ - nata a Ferrara il ██████████ unica proprietaria, **(1/1) proprietario/i ante ventennio al 30/01/2008.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. C.A. Alberti, in data ██████████ 1999, ai nn. ██████████; trascritto a Ferrara, il ██████████ data ██████████/1999, ██████████.

Note: Atto dove la Sig.ra Pambianchi ha acquistato solo un terreno edificabile ancora nudo.

Titolare/Proprietario: ██████████ - nata a Ferrara il ██████████ - T ██████████ - nato a Limbiate, (MI), ██████████, comproprietari per **1/2 indiviso** ciascuno. dal 30/01/2008 ad oggi **(attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. C.A. Alberti, in data ██████████ 2008, ai ██████████; trascritto a Ferrara, in data ██████████/2008, ai nn. ██████████.

Note: ██████████ cede ██████████ **1/2 indiviso** dell'immobile nell'attuale consistenza, cioè con i sovrastanti manufatti che sono stati edificati nel frattempo.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Prat.** ██████████

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale unifamiliare.

Presentazione in data ██████████ 2007 al n. di prot. ██████████.

Rilascio in data ██████████ 2007 al n. di prot. ██████████.

NOTE: Con integrazioni documentali effettuate in data ██████████ 2007, Prot. ██████████, poi in data ██████████/2007, Prot. ██████████, infine in data ██████████/2007, Prot. ██████████ in data ██████████ 2007 è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire n° 03/2007.

Numero pratica: ██████████

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (D.I.A.)

Per lavori: Variazioni minori in corso d'opera a P.C. n° ██████████

Presentazione in [REDACTED]/2008 al n. di prot. [REDACTED]

NOTE: Con Comunicazione di Fine Lavori del [REDACTED]/2008, Prot. [REDACTED], nonchè con richiesta di Certificato di Conformità limitatamente alla sola abitazione del [REDACTED]/2008, Prot. [REDACTED]. In merito alla richiesta di conformità edilizia in data [REDACTED]/2009 l'allora Comune di Migliarino ha richiesto alcune documentazioni integrative interrompendo provvisoriamente l'istruttoria della stessa pratica ai sensi della L.R. [REDACTED]/2002. Null'altro è stato riscontrato di inerente.

Numero pratica: [REDACTED]/2008

Intestazione: **PAMBIANCHI Cristiana - TOGNON Dario**

Tipo pratica: Voltura parziale di P.C. [REDACTED] 2007

Presentazione in data [REDACTED] 2008 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data [REDACTED]/2008 al n. di prot. [REDACTED]

NOTE [REDACTED]/2007 viene volturato in quota parte di proprietà indivisa, (1/2), a favore del nuovo comproprietario Sig. [REDACTED].

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità all'esterno.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria ai sensi della l. 105/2024 e/o messa in pristino dove necessario. - Descrizione delle opere da sanare: Presenza di tettoia prefabbricata in adiacenza e di cassetta prefabbricata in corpo staccato per le quali non si è riscontrato il relativo titolo abilitativo.

Pratica edilizia in sanatoria e/o ripristino dove necessario : € 3.800,00 - Oneri Totali: **€ 3.800,00**

Note: Salvo diversa interpretazione da parte del competente ufficio comunale, dove tutte le spese inerenti e conseguenti, nulla escluso, rimangono comunque a carico dell'eventuale acquirente.

Per quanto sopra NON si dichiara 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 Comunale n° 37 del 23/10/2024 ed entrato in vigore il 20/11/2024.
Zona omogenea:	Res.1 - Centri Consolidati - (comprende le zone residenziali a contorno dei centri storici)
Norme tecniche di attuazione:	NORME del PUG entrate in vigore in data 20/11/2024 in occasione della pubblicazione sul BURERT della R.E.R. dell'approvazione del PUG con C.C. dn° 37 del 23/10/2024.
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: Vedi quanto riportato al precedente punto 7.1

Per quanto sopra NON si può dichiarare la conformità urbanistica

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

Piena proprietà di abitazione monofamiliare indipendente sviluppata tutta al piano terra, libera sui lati e da cielo a terra, con tettoia e casetta prefabbricate poste all'esterno e corte esclusiva circostante completamente recintata. Detti immobili sono posti in Comune di Fiscaglia, Ferrara, frazione Migliarino, Via G. Amendola n° [REDACTED] dove il fabbricato principale risulta realizzato con strutture portanti verticali in pilastri di cemento armato e murature di mattoni diversi tipi, ad una o più teste, complete di falde di copertura inclinate anche del porticato realizzate in legno con travi, tavolato e manto in coppi ferraresi a finire. La stessa u.i. risulta composta di: ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia, tre stanze da letto, due bagni, terrazzo e porticato esterno su due lati, nonché provvista di retrostante tettoia in adiacenza, casetta in corpo staccato e corte circostante. 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 Notaio Dr. A. Alberti del [REDACTED] 2008, Rep. [REDACTED] e precedenti ancora validi.

I pavimenti interni sono in ceramica di diversi tipi e/o in legno, i parziali rivestimenti alle pareti dei bagni e della cucina sono pure in ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera; le finestre e le porte finestre sono in legno e vetri termici, alcune con persiane esterne in legno ed altre con scuri ciechi sempre in legno; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato con sopra luce vetrata; le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche o a vetri, una è scorrevole a scomparsa.

L'abitazione nel suo contesto è fornita di impianto elettrico sotto traccia completo di prese e punti luce, di impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari; tutti impianti tecnologici abbastanza recenti per i quali è stato possibile visionare le relative conformità depositate presso l'archivio comunale.

Esternamente il fabbricato principale presenta prospetti parte in murature a vista e parte intonacati e tinteggiati con gronde, pluviali e marciapiede perimetrale pavimentato in calcestruzzo liscio a ferro.

La retrostante tettoia prefabbricata in adiacenza è realizzata in carpenteria metallica con colonne portanti ancorate al suolo tramite tirafondi, struttura del coperto realizzato in travi ed arcarecci metallici e manto di copertura realizzato in pannelli sandwich in lamiera coibentata. La casetta con piccolo portico in corpo staccato è di tipo prefabbricato in legno e metallo con coperto in lamiera grecata, serramenti e pavimento. Lo scoperto di pertinenza esclusiva, completamente delimitato da siepi, reti metalliche e muro in faccia a vista con cancelli sul fronte strada comunale, è sistemato prevalentemente a prato verde con arbusti ed essenze arboree, nonché con percorsi pedonali e carrabili pavimentati in calcestruzzo liscio a ferro.

Superficie complessiva di circa mq **736,00** - L'edificio è posto al piano Terra ed è stato costruito nel: 2007/2008 - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. da mt. 3,00 a mt. 5,11 - L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Fabbricato di recente costruzione da considerarsi in buono stato di conservazione strutturale ma con qualche piccola carenza di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolata come da manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	155,00	1,00	155,00
portico e terrazzo	sup reale lorda	31,00	0,30	9,30
tettoia e casetta	sup reale lorda	31,00	0,25	7,75
corte esclusiva	sup reale lorda	519,00	0,10	51,90
		736,00		223,95

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 – 2025 - Zona: Migliarino - Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): **740** - Valore di mercato max (€/mq): **1100****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 oggettivi 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, di 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 Fiscaglia e di Migliarino;

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 in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 237.387,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	155,00	€ 1.060,00	€ 164.300,00
portico e terrazzo	9,30	€ 1.060,00	€ 9.858,00
tettoia e casetta	7,75	€ 1.060,00	€ 8.215,00
corte esclusiva	51,90	€ 1.060,00	€ 55.014,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 237.387,00
Valore Finale			€ 237.387,00
Valore corpo			€ 237.387,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 237.387,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 237.387,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione in villini [A7]	223,95	€ 237.387,00	€ 237.387,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 35.608,05

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.400,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **NON Divisibile**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = €. 197.378,95 – **Arrotondato ad:**

€ 197.000,00

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:

08-04-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina