
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **8/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Villa indipendente con garage e corte - via S.Pertini [REDACTED], Comune di Fiscaglia (FE), loc.Massafiscaglia.

Categoria catastale: Abitazione in villino [A7].

Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

foglio 12, particella 406, subalterno 2, scheda catastale del 30/05/2001 prot.95432 , via Sandro Pertini [REDACTED], piano: T, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria C/6**, classe 4, consistenza mq.36, superficie mq.42, rendita € 66,93.

foglio 12, particella 406, subalterno 4, scheda catastale del 22/08/2001 prot.147368, via Sandro Pertini [REDACTED], piano: T-1, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria A/7**, classe 5, consistenza vani 7.5, superficie mq. 187, totale escluse aree scoperte mq.178, rendita € 697,22.

foglio 12, particella 406, subalterno 5, scheda catastale del 22/08/2001 prot.147368, via Sandro Pertini [REDACTED], piano: 1, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria A/7**, classe 5, consistenza vani 4.5, superficie mq. 141, totale escluse aree scoperte mq.138, rendita € 418,33.

foglio 12, particella 406, subalterno 3, via Sandro Pertini [REDACTED], piano: T, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria BCNC**, comune a tutti i subalterni del mapp.406.

2. Stato di possesso

Possesso: Occupato dal debitore e familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto 001: Prezzo da libero € 240.000,00

Beni in Comune di Fiscaglia (FE)
Località/Frazione Massafiscaglia
via Sandro Pertini n. [REDACTED]

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:

Villa indipendente con garage e corte - via S.Pertini [REDACTED], Comune di Fiscaglia (FE), località Massafiscaglia

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comproprietari

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio 12, particella 406, subalterno 2, scheda catastale del 30/05/2001 prot.95432, via Sandro Pertini [REDACTED], piano: T, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria C/6**, classe 4, consistenza mq.36, superficie mq.42, rendita € 66,93.

foglio 12, particella 406, subalterno 4, scheda catastale del 22/08/2001 prot.147368, via Sandro Pertini [REDACTED] piano: T-1, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria A/7**, classe 5, consistenza vani 7.5, superficie mq. 187, totale escluse aree scoperte mq.178, rendita € 697,22.

foglio 12, particella 406, subalterno 5, scheda catastale del 22/08/2001 prot.147368, via Sandro Pertini n. [REDACTED] piano: 1, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria A/7**, classe 5, consistenza vani 4.5, superficie mq. 141, totale escluse aree scoperte mq.138, rendita € 418,33.

foglio 12, particella 406, subalterno 3, via Sandro Pertini n. [REDACTED], piano: T, comune M323A, Sez.Massa Fiscaglia, **categoria BCNC**, comune a tutti i subalterni del mapp.406.

Confini abitazione: Sud con via Sandro Pertini; Altri lati con abitazioni altre proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Corte comune distinta dal foglio n.12, mapp.406, sub.3 (comune alle sole unità oggetto di stima).

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti differenze:

Piano terra/rialzato:

- presenza nella corte di manufatto delle dimensioni di ml.3.00x4.50 (da rimuovere)
- modifiche interne con chiusura della porta del bagno ed apertura con accesso diretto dalla camera
- riduzione finestra delle su indicata camera, tale da non rispettare il rapporto di illuminazione minimo (senza la modifica della finestra la destinazione d'uso sarà pertanto a ripostiglio).
- rimossa parete d'arredo nel bagno

Piano primo:

- dimensioni ed altezze diverse da quanto dichiarato
- rimozione della parete nel disimpegno con conseguente fusione delle due unità.
- utilizzo del sottotetto come vano abitabile (zona giorno).

Regolarizzabili mediante: Presentazione PREGEO e DOCFA

Presentazione pratica Docfa: € 1200,00

Oneri Totali: **€ 1200,00 oltre oneri di Legge**

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona urbana. Caratterizzata da edilizia residenziale.

Caratteristiche zona: Urbana

Area urbanistica: Urbana.

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

Servizi offerti dalla zona: La posizione garantisce collegamenti immediati con i mezzi di trasporto

Caratteristiche zone limitrofe: Urbana

Importanti centri limitrofi: Ferrara (35 km), Litorale (25 km).

Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio

Attrazioni storiche: Ferrara, Centro Storico di Comacchio e Bologna.

Principali collegamenti pubblici: S.S.Romea 18 Km, Superstrada 9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e 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 annotata a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: £ 149.983.474; Importo capitale: £ 99.988.983; A rogito di Notaio Donati Roberto in data 18/07/2001 ai nn.49611; Iscritto a Ferrara in data 27/07/2001 al part.2650, gen.14904 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Massafiscaglia al foglio 12 mapp.406 sub.1-2-3.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio Donati Roberto in data 28/07/2011 ai nn.65753/13747; Iscritto a Ferrara in data 02/08/2011 al part.2659, gen.14053; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Massafiscaglia al foglio 12 mapp.406 sub.2-3-4-5.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 8.761,58; A rogito di TRIBUNALE DI MANTOVA in data 03/02/2018 ai nn.204; Iscritto a Ferrara in data 19/06/2018 al part.1457, gen.10004; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Fiscaglia, sez.Massafiscaglia al foglio 12 mapp.406 sub.2-4-5.

- Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 77.460,00; Importo capitale: € 51.640,00; A rogito di Notaio Donati Roberto in data 18/07/2001 ai nn.49611; Iscritto a Ferrara in data 17/09/2020 al part.1996, gen.13795; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Fiscaglia, sez.Massafiscaglia al foglio 12 mapp.406 sub.1-2-3. Rinnovazione dell'ipoteca di cui all'iscrizione avvenuta a Ferrara in data 27/07/2001 al part.2650, gen.14904.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA del 12/12/2024 Rep.3868, trascritto a Ferrara il 04/02/2025 al part.1349, gen.1799. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Fiscaglia, sez.Massafiscaglia al foglio 12 mapp.406 sub.2-3-4-5.

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: Non applicabili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non applicabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non applicabili.

Millesimi di proprietà: Non applicabili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: SI con scadenza 25/06/2029

Indice di prestazione energetica: sub.4 classe F - sub.5 classe E

Note Indice di prestazione energetica: sub.4 = 213.82 KWh/m2 anno - sub.5 = 172.39 KWh/m2 anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La quota pervenne:

Atto tra vivi - prestazione con trasferimento di diritti a rogito notaio Bolognesi Claudio rep.2946/2034 del 30/07/2019, trascritto a Ferrara in data 02/08/2019 al part.9879 gen.13648.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Concessione n.11/92 prot.524 del 21/03/1992

Oggetto: costruzione villetta unifamiliare

Tipo pratica e numero: Abitabilità .26 prot.4280 del 23/07/1994

Oggetto: Abitabilità

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia n.59/1996 prot.6576 del 31/12/1996

Oggetto: modifica prospetto

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot.5286 del 19/09/1997

Oggetto: Abitabilità.

Tipo pratica e numero: Concessione n.15 prot.1923 del 29/03/2001 (Pratica 2001/0015)

Oggetto: trasformazione da unifamiliare a bifamiliare.

Tipo pratica e numero: Abitabilità n.33 prot.6224 del 17/09/2001

Oggetto: abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto ai titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti differenze:

Piano terra/rialzato:

- presenza nella corte di manufatto delle dimensioni di ml.3.00x4.50 (da rimuovere)
- modifiche interne con chiusura della porta del bagno ed apertura con accesso diretto dalla camera
- riduzione finestra delle su indicata camera, tale da non rispettare il rapporto di illuminazione minimo (senza la modifica della finestra la destinazione d'uso sarà pertanto a ripostiglio).
- rimossa parete d'arredo nel bagno

Piano primo:

- dimensioni ed altezze diverse da quanto dichiarato
- rimozione della parete nel disimpegno con conseguente fusione delle due unità.
- utilizzo del sottotetto come vano abitabile (zona giorno).

Spese presunte rimozione e ripristino € 2.000,00

Spese presunte sanatoria € 7.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G.
Zona omogenea	Agglomerati urbani esistenti: A.E. > 2000 (DGR 201/2016)
Norme tecniche di attuazione:	- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po interessato dall'Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) - RES. 3 (art. 4.8; 4.9; 4.12 Norme PUG) – Frangia rururbana Descrizione: aree urbane “diluite” dove spesso coesistono realtà produttive, tessuto residenziale, vuoti urbani; si tratta degli ambiti delle micro-frazioni e di aree delle tre frazioni principali dai margini poco definiti, in bilico tra città e campagna. Obiettivi: favorire la ricomposizione dei margini anche attraverso progetti di paesaggio e, nelle micro-frazioni, l'insediamento di servizi alla collettività e di connessioni di mobilità lenta. - Fascia di rispetto Osservatorio Astronomico Ostellato (LR 19/2003) (PUG art. 2.19) - Art. 8.1 – Pericolosità Idraulica L-P1: Alluvioni rare - bassa probabilità (Bacino del Fiume Po) H-P2: Alluvioni poco frequenti - media probabilità (Bacino del Fiume Po)

	- Zona interessata da sito UNESCO - Area tampone - Perimetro del Territorio Urbanizzato (ex. art. 32 L.R. 24/2017)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/RE:	NO

Descrizione:

Villa indipendente con garage e corte

Trattasi di villetta composta da due unità immobiliari abitative, un garage e corte ai quattro lati.

Occorre precisare che le unità sono state autorizzate come due distinti appartamenti, ma alla data del sopralluogo risultavano comunicanti e di fatto utilizzate come unica unità abitativa.

Nel complesso il fabbricato è quindi composto da una unità abitativa, un garage e corte esclusiva. Il tutto con accesso diretto dalla via pubblica.

Il fabbricato presenta pareti portanti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde, mentre le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in muratura faccia a vista.

L'unità internamente presenta pavimentazioni in ceramica e cotto di varie tipologie e dimensioni.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetrocamera.

L'unità risulta in condizioni buone, ben tenuta.

L'unità è disposta come segue:

Piano rialzato: zona giorno mq.46.67, disimpegno mq.9.30, cucina mq.16.56 con ripostiglio mq.9.72 e balcone mq.4.47, camera di mq.16.68 con bagno mq.7.68, portico mq.15.27. Dal disimpegno si accede al piano primo ed al garage.

Piano primo: disimpegno mq.3.07, camera mq.14.01 con balcone mq.4.00, bagno mq.6.74, ingresso laterale mq.5.50 con ripostiglio mq.5.00 e balcone mq.3.70. Con altra piccola rampa di scale vi è disimpegno mq.9.09, cucina mq.16.28 con balcone mq.4.05, bagno mq.8.26, camera mq.16.32 con guardaroba mq.9.60, sottotetto mq.46.93.

Piano terra: garage di mq.35.74 con due accessi carrai. Dal garage si accede ad uno scantinato di circa mq.38.00. Tali vani risultano nella sola planimetria catastale e non risultano autorizzati.

Esternamente vi è una corte sui quattro lati e si presenta in parte pavimentata in piastre ed in parte a verde. Si evidenzia la presenza di box non autorizzato nella corte angolo nord-ovest.

L'unità presenta difformità (vedasi punto 7.1).

Stato di manutenzione generale: buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: latero cemento condizioni: non verificabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: Non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: scuri materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile tipologia: pannelli solari tensione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: Non verificabile condizioni: non verificabili conformità: non verificabile
Termico	tipologia: caldaia alimentazione: metano diffusori: radiatori ghisa conformità: non verificabile

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	non verificabile
Stato impianto	non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	non verificabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si
--	----

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	240.00	1.00	240.00
Sottotetto	superf. esterna lorda	58.25	0.60	34.95
Garage	superf. esterna lorda	41.42	0.50	20.71
Portico e balconi	superf. esterna lorda	31.50	0.3	9.45
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	420.00	0.05	21.00
			Sommano	326.11

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili simili in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.

Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.

Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 750,00 ed un massimo di Euro/mq. 950,00 per unità che presentino le caratteristiche di abitabilità.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 900,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Fonti di informazione:

Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta+accessori	326.11	900,00	€. 293.499,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 293.499,00
Valore corpo			€. 293.499,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 293.499,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 293.499,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta+accessori	Appartamento [A7]+garage (C6)+corte	339.67	€. 293.499,00	€. 293.499,00

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%)	€ 44.024,85
Spese tecniche sanatoria:	€ 7.000,00
Rimozioni:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
- Valore considerato libero =	€ 239.274,15

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:	
- Valore considerato libero =	€ 240.000,00

Data generazione:
30-08-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei