
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **170/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2026 ore 09:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Maria Marta Cristoni**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca Zecchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

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: unico

Abitazione con garage e corte esclusiva ed accesso da scala comune - via Giuseppe Franceschini
Comune di Tresignana (FE), loc.Tresigallo.

Categoria catastale: abitazione con corte e ripostiglio [A2] e garage [C6].

Proprieta' per 1/2
Proprieta' per 1/2

foglio 6, particella 133, subalterno 13 graffato con particella 348, subalterno 4, scheda catastale del 03/05/2013 prot. 57478, via Giuseppe Franceschini, Comune M409B, **categoria A/2**, classe U, consistenza 6.5, superficie mq.116, Totale escluse aree scoperte mq.103, rendita € 654,61.

foglio 6, particella 133, subalterno 2, scheda catastale del 27/05/1980 prot. 1981, via Giuseppe Franceschini, piano: T, comune M409B, **categoria C/6**, classe 4, consistenza mq.15, superficie mq.18, rendita € 45,71.

2. Stato di possesso

Possesso: Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto unico: Prezzo da libero € 87.000,00



Beni in Comune di Tresignana (FE)
Località/Frazione Tresigallo
via Giuseppe Franceschini

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 con garage e corte esclusiva ed accesso da scala comune - via Giuseppe Franceschini
Comune di Tresignana (FE), loc.Tresigallo.

Quota e tipologia del diritto

Proprieta' per 1/2
Proprieta' per 1/2

Comproprietario

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprieta' per 1/2
Proprieta' per 1/2

foglio 6, particella 133, subalterno 13 graffato con particella 348, subalterno 4, scheda catastale del 03/05/2013 prot. 57478, via Giuseppe Franceschini n. [REDACTED], piano: T-1, comune M409B, **categoria A/2**, classe U, consistenza 6.5, superficie mq.116, Totale escluse aree scoperte mq.103, rendita € 654,61.

foglio 6, particella 133, subalterno 2, scheda catastale del 27/05/1980 prot. 1981, via Giuseppe Franceschini, piano: T, comune M409B, **categoria C/6**, classe 4, consistenza mq.15, superficie mq.18, rendita € 45,71.

Confini:

Appartamento: Nord con vano scala comune e altra unità; altri lati liberi.

Corte esclusiva: Sud via G.Franceschini; Nord corte comune mapp.347/1; Ovest corte altra proprietà; Est Corte e unità altra proprietà.

Ripostiglio: Est scala comune mapp.133/14; altri lati unità di altre proprietà.

Garage: Est corte comune mapp.347/1; Nord e Ovest garage altre proprietà; Sud corte comune mapp.347/1 e scala comune mapp.133/14.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Compete alle unità in oggetto una proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi degli artt.1117 e seguenti del C.C., oltre a diritti su corte comune (mapp.347/1) e vano scala comune (mapp.133/14).



Conformità catastale:

Dalla verifica della documentazione depositata presso Agenzia Entrate risulta quanto segue:

- l'elaborato planimetrico presenta l'indicazione errata del subalterno del garage (indicato sub.5 in luogo dell'esatto sub.2
- altezza garage lievemente diversa.
- Nell'abitazione:
 - diversa altezza interna
 - Modifiche interne consistenti nella rimozione di spostamento tramezza della cucina.
 - tamponamento porta tra ingresso ed ex cucina.
 - Mancata indicazione della finestra nel bagno 2.
 - Divisione del disimpegno in due disimpegni.
 - Altre varie lievi differenze non valutabili come difformità.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Presentazione pratiche: € 1000,00

Oneri Totali: **€ 1000,00 oltre oneri di Legge**

Per quanto sopra **NON si dichiara** la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona urbana centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.
Sono presenti tutti i servizi necessari.

Caratteristiche zona: Urbana

Area urbanistica: urbana a traffico locale con parcheggi adeguati.

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

Servizi offerti dalla zona: Limitati dalla dimensione del piccolo centro urbano, Ospedale (20 km).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Copparo (12 km), Ferrara (23 km), litorale (35 km), Bologna (70 Km).

Attrazioni paesaggistiche:

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara e Bologna.

Principali collegamenti pubblici: Superstrada 9 Km

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 annotata a

nn.2920/2219; Iscritto a Ferrara in data 03/10/2019 al part.2532, gen.16623 ; Note:

sugli immobili censiti al C.F. di Tresignana al foglio 6 mapp.133/13
graffato con mapp348/4 e foglio 6 mapp.133/2.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore

Derivante da: Verbale di
Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di
Ferrara del 29/09/2025 Rep.3287, trascritto a Ferrara il 09/10/2025 al part.14517,
gen.19395. Note:

sugli immobili censiti al C.F. di Tresignana al
foglio 6 mapp.133/13 graffato con mapp348/4 e foglio 6 mapp.133/2.

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 presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti

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



Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Non presente
Note Indice di prestazione energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[REDACTED]

La quota pervenire.

Compravendita notaio [REDACTED] trascritto a Ferrara in data
03/10/2019 al part.11967 gen.16622.

Titolare/Proprietario precedente:

[REDACTED]

Accettazione eredità [REDACTED] trascritto a Ferrara in data
02/12/2016 al part.13552 gen.20335.

Titolare/Proprietario precedente:

[REDACTED]

Compravendita notaio [REDACTED] trascritto a Ferrara in data
03/06/2013 al part.5587 gen.7895.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Licenza Edilizia n.21/1977 prot.1606 del 03/01/1978
Oggetto: nuova costruzione

Tipo pratica e numero: Licenza Edilizia n.84/1979 prot.1553 del 16/11/1979
Oggetto: varianti interne

Tipo pratica e numero: Abitabilità prot.523/V del 22/05/1980
Oggetto: Abitabilità



7.1 Conformità edilizia:

Le unità presentano differenze da quanto autorizzato.

Alcune rientranti nelle tolleranze edilizie di cui all'art.19/bis della L.R. n.23/2004 e da considerarsi conformi ai fini edilizi, altre modifiche necessitano di sanatoria.

In particolare:

- altezza garage lievemente diversa.
- Nell'abitazione:
 - diversa altezza interna
 - Modifiche interne consistenti nella rimozione di spostamento tramezza della cucina.
 - tamponamento porta tra ingresso ed ex cucina.

Spese tecniche sanatoria **€ 4.000,00**

In considerazione della non possibilità di valutazioni in merito alla conformità strutturale, sarà cura dell'aggiudicatario una più attenta valutazione sulle modalità ed eventuali ulteriori obblighi e costi in merito alla sanatoria ed alle regolarizzazioni sismiche delle tolleranze.

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità edilizia.**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.U.G.
Specifiche destinazioni e vincoli:	- Bassa potenzialità archeologica TAV. B.1.1 - Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas TAV. B.1.2 - Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-televisivi TAV. B.1.2 - Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli TAV. B.1.2 - Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po" TAV. C.1.1 - Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso TAV. B.1.2 - U.P. delle Masserie TAV. B.1.1 - Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1 - TAV. B.1.2 - Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2 - TAV. B.1.2 - Territorio urbanizzato all'1/1/2018 TAV. C.2.1 (Art. 3.1 Disciplina urbanistica) - Centro urbano o quartiere TAV. C.1.1 (Art. 2.10, c.2, Disciplina urbanistica) - Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6 TAV. B.1.2 - Parte urbana consolidata - TU2 - Tessuto urbano recente TAV. C.1.1 (Art. 3.12 Disciplina urbanistica) - Piano inter-Comunale di Classificazione Acustica Classe III Territorio Urbanizzato Agg 2018
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, 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:

Abitazione con garage e corte esclusiva ed accesso da scala comune

Il fabbricato in cui sono poste le unità è costituito da struttura in muratura su tre piani fuori terra, tamponamenti in muratura, solai in latero cemento e copertura a falde.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

L'accesso alle unità abitative è dalla via pubblica attraverso la corte comune ed il vano scala comune (foto 0.1).

L'unità abitativa, dell'altezza interna di ml.2.85, è posta al piano primo ed è così composta:

ingresso mq.4.64 con armadio di mq.0.81, cucina mq.12.52, soggiorno mq.17.50, disimpegno mq.4.97, camera 1 mq.17.24, camera 2 mq.9.87, ripostiglio mq.8.52, bagno 1 mq.5.09, bagno 2 mq.5.08. Il tutto per una superficie netta di mq.86.24 e lorda di mq. 101.70. Vi sono inoltre due balconi di mq.4.46 e mq.5.65.

Al piano terra vi è inoltre un ripostiglio con accesso dal vano scala comune, un garage (foto 0.1 e 2.1) ed una corte esclusiva parzialmente perimetrata (foto 0.6) accessibile dalla corte comune (foto 0.5).

L'appartamento internamente presenta pavimentazione in materiale effetto legno (pvc o spc) posato a secco sul pavimento preesistente (visibile nella porzione della cucina dove era presente l'arredo, foto 1.6).

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno ed avvolgibili in plastica.

Riscaldamento con radianti in acciaio.

L'unità risulta in condizioni buone.

Si evidenzia che, come segnalato dal titolare dell'attività di parrucchiera posta al piano terra, in passato vi sono state perdite di acqua provenienti dall'unità in stima e che vi è stata la necessità di ripristino di intonaco e tinta del soffitto dell'attività. Attualmente le utenze risultano chiuse e sarà pertanto cura dell'aggiudicatario la verifica di detta problematica prima dell'attivazione dell'utenza idrica al fine di evitare nuovamente il danno all'unità sottostante.

Il titolare dell'attività ha inoltre segnalato un grave deterioramento della staccionata in legno posta sul confine tra la corte esclusiva in stima e l'area di pertinenza dell'attività. La condizione della staccionata e la costante presenza dei clienti potrebbe generare rischi. Occorrerà una attenta valutazione degli interventi necessari.

L'unità presenta difformità sanabili (vedasi punto 7.1).





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. 800,00 ed un massimo di Euro/mq. 1000,00.

Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 850,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

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.
Recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione, corte, ripostiglio, garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento, corte, rip, garage	127.30	850,00	€. 108.205,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 108.205,00
Valore corpo			€. 108.205,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 108.205,00

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%)	€ 16.230,75
Spese tecniche sanatoria:	€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 1.000,00



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 = **€ 86.974,25**

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:
- Valore considerato libero = **€ 87.000,00**

Data generazione:
23-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

