
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **180/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-04-2026

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

Custode Giudiziario: **Dott. Gianluca SOFFRITTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 3333672198
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Edgardo Baglioni n° [REDACTED] - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], prop.
per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio [REDACTED]

- particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo Via Edgardo Baglioni n. [REDACTED] piano T-1, comune Masi Torello, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie mq. 139, rendita € 436,41.

2. Stato di possesso

Bene: Via Edgardo Baglioni n° [REDACTED] - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Possesso: Occupato da [REDACTED].

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Edgardo Baglioni n° [REDACTED] - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Note: trattandosi di fabbricato ad uso residenziale di tipo privato è ipotizzata la sola adattabilità, così come previsto nella tavola 3 - Lg.13/89 Adattabilità allegato al P.d.C. P.E. 55/06.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Edgardo Baglioni n° [REDACTED] - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

.

Beni: Via Edgardo Baglioni n° [REDACTED] - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Edgardo Baglioni n° ■ - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Edgardo Baglioni n° ■ - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Corpo: A - Villetta di testa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Edgardo Baglioni n° ■ - Masi Torello (FE) - 44020

Lotto: Unico

Valore complessivo intero: € 126.600,00



Beni in **Masi Torello (FE)**
Via Edgardo Baglioni 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:

Identificativo corpo: A - Villetta di testa.

Villetta di testa con ingresso indipendente e libera su tre lati (il quarto lato è in aderenza ad altre unità abitative), ad uso residenziale disposta ai piani terra e primo di recente edificazione, provvista di area cortiliva pertinenziale, ed inserita in un contesto edilizio di tipo residenziale trifamiliare.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno finestrato e ripostiglio sottoscala, al piano terra; disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio con accesso al balcone e bagno finestrato, al piano primo.

L'abitazione si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, vista anche la sua recente edificazione; ordinata e curata si presenta anche l'area cortiliva pertinenziale; il tutto in Via Edgardo Baglioni n° [REDACTED] - Masi Torello.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio [REDACTED]

- particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo Via Edgardo Baglioni n. [REDACTED] piano T-1, comune Masi Torello, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie mq. 139, rendita € 436,41.

Derivante da: costituzione del 27/08/2008 pratica [REDACTED] in atti in pari data, prot. n. [REDACTED]; denuncia per ultimazione di fabbricato urbano del 08/02/2010 pratica [REDACTED] in atti in pari data, prot. n. [REDACTED]/2010; variazione nel classamento del 08/02/2011 pratica [REDACTED] in atti in pari data, prot. n. [REDACTED]/2011 (annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione - DM 701/94).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord, i confini generali sono: abitazione mapp. 641/3 e 642/2, corte pertinenziale mapp. [REDACTED], Via E. Baglioni e area pertinenziale mapp. [REDACTED] salvo altre e più recenti ragioni.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e la planimetria in atti, si sono riscontrate modeste differenze quali:



- realizzazione di camino al piano terra zona salotto;
- diversa realizzazione della tramezza a chiusura del vano scala nella camera da letto m. a ricavare un modesto guardaroba.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria in aggiornamento a quella in atti.

Descrizione delle opere da sanare: quelle sopra elencate

presentazione di nuove planimetrie compreso diritti catastali: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note: Va precisato che la presentazione della planimetria in aggiornamento e sostituzione di quella in atti è possibile solo ed esclusivamente dopo aver provveduto alla regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico, trattandosi di lavori realizzati senza titolo abilitativo, anche se di modesta entità, e quindi ritenuti abusive ma sanabili.

Per la regolarizzazione e la quantificazione dei costi si rimanda al capitolo "conformità edilizia". Le planimetrie si ritengono conformi e rispondenti ai luoghi solamente all'ottenimento della eventuale concessione in sanatoria (sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata presso i competenti uffici), senza la quale non può essere dichiarata la conformità.

In via del tutto prudente, anche in considerazione della possibile insanabilità delle modifiche apportate, vengono comunque previsti ed indicati i costi relativi alla presentazione di una nuova planimetria.

Costi che saranno posti a totale carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto nella stima si è già tenuto conto della loro incidenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: non si riscontra la conformità catastale per la presenza di irregolarità, anche se di modesta entità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Villetta indipendente e libera su tre lati ad uso residenziale disposta ai piani terra e primo di recente edificazione, provvista di area cortiliva pertinenziale, ed inserita in un contesto edilizio di tipo residenziale trifamiliare.

L'edificio, nel quale l'unità è inserita, è ubicato in zona semicentrale, rispetto al centro del Comune di riferimento, ma di forte espansione attorno agli anni 2000, dove la costruzione di edilizia residenziale ha forse avuto il suo periodo più florido di incremento edificatorio; nella zona sono presenti edifici a due piani esclusivamente residenziale con tipologia mono e plurifamiliari.

Data la dimensione del Comune, anche se l'edificio è un po' decentrato, tutte le attività ed i servizi principali e/o di primaria necessità sono facilmente raggiungibili.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno finestrato e ripostiglio sottoscala, al piano terra; disimpegno, due camere da letto, un vano con balcone e bagno finestrato.

L'abitazione si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, vista anche la sua recente edificazione; ordinata e curata si presenta anche l'area cortiliva pertinenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di primaria necessità (sufficiente), attività di servizio (buona), ristoranti, pizzerie, bar, ecc... (buona), campo per attività sportive (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus qualche centinaio di metri, stazione ferroviaria qualche centinaio di metri



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Sig.ra [REDACTED].

Note: con sentenza di separazione n° 194/2025 del 19.02.2025, RG 2549/2022, veniva dichiarata la cessazione degli effetti civile del matrimonio con Palermo Giuseppe; assegnazione dell'abitazione familiare alla [REDACTED] fino al pignoramento e successiva vendita all'asta con sentenza [REDACTED].

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:

[REDACTED].

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia per la realizzazione di opera di urbanizzazione primaria inerenti P.P.I.P. da realizzarsi su area individuata nel Vigente P.R.G. come zona omogea C – Residenziale di espansione - scheda progetto n. 2 "Fondo Cantone".

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:**

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattandosi di edilizia residenziale privata, nelle tavole di cui alla legge 13/89, è prevista solamente l'adattabilità in caso di necessità o d'uso da parte di portatori di handicap.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno, se non quelli eventualmente previsti nel piano particolareggiato riguardante le servitù attive e passive degli impianti tecnologici a servizio dell'edificio e/o del comparto.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: si precisa che il certificato di prestazione energetica è scaduto per decorrenza della sua validità ovvero 17.05.2020

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

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 13/01/1995 al 05/09/2001, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 08/02/1995, ai nn. [REDACTED].

Note: con atto [REDACTED] acquistava dal S. [REDACTED] terreno in Masi Torello distinto al foglio [REDACTED].

Proprietario: [REDACTED] dal 05/09/2001 al 05/11/2003, in forza di trasformazione di società a rogito Notaio [REDACTED], in data [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 26/09/2001, ai nn. [REDACTED].

Note: con atto Notaio M. Bissi la [REDACTED], conferendo nella costituita Società, oltre ad altri beni, il terreno censito al C.T. di Masi Torello al foglio [REDACTED].

Proprietario: [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 05/11/2003 al 26/11/2004, in forza di mutamento della denominazione sociale a rogito [REDACTED], in data 05/11/2003, [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data [REDACTED].

Note: con atto [REDACTED] la Soc. [REDACTED] si trasformava nella Soc. [REDACTED] a [REDACTED] con conferimento nella società così costituita, oltre ad altri beni, terreno censito al C.T. di Masi Torello foglio [REDACTED].

Proprietario: [REDACTED] con sede [REDACTED] dal 26/11/2004 al 21/09/2006, in forza di trasferimento sede sociale a rogito [REDACTED], in data 26/11/2004, ai nn. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 22/12/2004, ai nn. [REDACTED].

Note: con atto Notaio [REDACTED] i la [REDACTED] a r.l. trasferiva la propria sede sociale da [REDACTED] a [REDACTED].

Proprietario: [REDACTED] dal 21/09/2006 al 05/05/2009, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 21/09/2006, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].



Note: con atto Notaio [REDACTED] la Soc. [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] terreno edificabile censito al C.T. di Masi Torello foglio [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], prop. per 1/2 ciascuno dal 05/05/2009 al 12/05/2014, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 05/05/2009, rep. [REDACTED]/[REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 11/05/2009, ai nn. [REDACTED]
Note: con atto Notaio [REDACTED] i Sig.ri [REDACTED], per le rispettive quote, acquistavano dalla Soc. [REDACTED]. Villetta censita al C.F. di Masi Torello (FE) foglio [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED], prop. per 1/1 dal 12/05/2014 al 22/04/2020, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 12/05/2014, rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara, in data 15/05/2014, ai nn. [REDACTED].

Note: con atto Notaio [REDACTED] il Sig. [REDACTED] acquistava dalla Sig.ra [REDACTED], la quota pari ad 1/2, su villetta censita al C.F. di Masi Torello (FE) foglio [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED] prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 22/04/2020 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Andrea ZECCHI, in data 22/04/2020, rep. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 29/04/2020, ai nn. [REDACTED]
Note: con atto Notaio [REDACTED] il Sig. [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] villetta censita al C.F. di Masi Torello foglio [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. [REDACTED]/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2006 al n. di prot. [REDACTED]

Rilascio in data 18/10/2006 al n. di prot. PG. [REDACTED] P.E. [REDACTED]/06

Abitabilità/agibilità in data 30/04/2010 al n. di prot. [REDACTED]

NOTE: Richiesta voltura del titolo abilitativo P.G. [REDACTED] presentata il 15.05.2009 a nome [REDACTED] e [REDACTED]; D.I.A. in variante prot. [REDACTED] P.E. [REDACTED]/2009 presentato in data 21/12/2009 per variante minore e rinnovo della P.E. [REDACTED]/06; attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità rilasciato per decorrenza dei termini in quanto non sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 22 L.R. 31/2002; richiesta di conformità completa di parte delle dichiarazioni di conformità impianti ai sensi della Lg. 46/90 (di fatto è stata riscontrata la sola dichiarazione riguardante la distribuzione dell'impianto gas) e della denuncia di accatastamento.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. P.E. n. [REDACTED]/09 e lo stato dei luoghi sono emerse alcune discrepanze inerenti modifiche interne, nello specifico:

- realizzazione di un caminetto al piano terra zona salotto con camino a tetto;
- modifica della tramezza a chiudere il vano scala in corrispondenza della camera da letto m. al piano primo a ricavare un modesto guardaroba.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: tutte le opere sopra elencate.



Competenze per sanatoria compreso oneri, diritti e oblazione: € 6.000,00.

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino é possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento; i costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'eventualità di una insanabilità delle modifiche apportate e comunque fatte salve eventuali diverse interpretazioni dei tecnici preposti, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziale comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto i diritti, le oblazioni e/o sanzioni, potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione sia dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria che delle nuove disposizioni in materia edilizio/amministrativa (vedi D.L. salva casa e sua conversione in legge); non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, si è fatto espresso riferimento alle dichiarazioni di conformità rilasciate dagli impiantisti limitatamente alle dichiarazioni presenti nel fascicolo edilizio, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, nonché agli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito degli sopravvenuti aggiornamenti normativi, anche alla luce di eventuali modifiche apportate agli impianti stessi in epoca successiva alle dichiarazioni di conformità se rilasciate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: sono state rilevate leggere differenze dimensionali dei vani rientranti comunque nella tolleranza costruttiva così come previsto nel DL salva casa, convertito con Lg. 105/2024, di cui all'art. 34-bis DPR 380/2001.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3 - residenziale di completamento strumenti urbanistici preventivi convenzionati
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione edilizia per realizzazione opere di urbanizzazione relative al P.P.I.P.
Estremi delle convenzioni:	atto Notaio [REDACTED] del 26/07/2000 rep. [REDACTED] trascr. a Ferrara il 03/08/2000 ai n.ri 1 [REDACTED]
Obblighi derivanti:	realizzazione opere di urbanizzazione primaria con cessione gratuita delle aree adibite a strade, marciapiedi, parcheggi e verde.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	quelli previsti nella convenzione edilizia



Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	conformità alle norme di PRG vigenti al momento della edificazione dell'edificio di cui l'unità in esame è parte

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto A - Villetta di testa**

Villetta indipendente e libera su tre lati ad uso residenziale disposta ai piani terra e primo di recente edificazione, provvista di area cortiliva pertinenziale, ed inserita in un contesto edilizio di tipo residenziale trifamiliare.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno finestrato e ripostiglio sottoscala, al piano terra; disimpegno, due camere da letto, un vano con balcone e bagno finestrato.

L'abitazione si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, vista anche la sua recente edificazione; ordinata e curata si presenta anche l'area cortiliva pertinenziale.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia di tipo misto, ovvero parti in c.a. coadiuvata da una muratura di mattoni con tramezzature divisorie interne in mattoni forati; strutture orizzontali dei solai di piano nonché della copertura è ipotizzabile siano in latero-cemento, con cornici, frontalini e solette balconi in c.a.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in gres porcellanato opaco a tinta chiara, posato in diagonale, uniformemente distribuito su tutto il piano terra; fa eccezione la pavimentazione del bagno che presenta piastrelle in ceramica di minor dimensione e di tinta leggermente più scura, posato sempre in diagonale; come in ceramica il rivestimento della cucina e dei bagni, che, anche in questo caso, sono di colori e formati differenti; listelli in legno posati a correre al piano primo; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati dove le camere al piano primo, compreso i bagni, a tempera di colore bianco; mentre i restanti vani presentano pareti e soffitti di colore pastello tra il beige ed il nocciola chiaro.

Porte interne in legno tamburato, sia ad anta a battente che a scomparsa, lisce senza specchiature; finestre e porte finestre in legno naturale color noce e vetro camera a singola e doppia anta a battente/ribalta, complete di scuretti esterni, tipologia a persiane orientabili, a singola e doppia anta a battente di colore verde.

Il balcone presenta parapetto in mattoni faccia a vista con ringherina a finire in ferro.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale con elementi radianti in acciaio, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari e degli arredi di complemento, televisivo, fognario e citofonico.

L'unica dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i., presente nel fascicolo edilizio visionato, è quello inerente la distribuzione del gas ai fornelli ed alla caldaia, nessun'altra dichiarazione reperita; dato comunque l'epoca di costruzione del fabbricato ed ancor meglio della attestazione di conformità edilizia ed agibilità rilasciata, le dichiarazioni dovrebbero essere state rese dai relative impiantisti.

Il complesso immobiliare presenta facciate perimetrali esterne intonacate e tinteggiate; vista la tonalità che presenta la tinta, rispetto ai due limitrofi ed adiacenti edifici, sembra sia stato effettuato un intervento di tinteggiatura in epoca recente.



L'area pertinenziale, presenta marciapiedi e camminamento di accesso in mattonelle di tipo autobloccante, mentre la restante area è a verde; recinzione assolta da un muretto in mattoni faccia a vista con siepe di coronamento perimetrale; completa la recinzione un cancello in ferro a doppia anta.

La superficie lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 129.60 (al netto del balcone e dell'area pertinenziale); altezza dell'appartamento variabile tra mt. 2.80 a 2.84.

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	nel fascicolo inerente l'unità in esame non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non disponibile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	nel fascicolo inerente l'unità in esame non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	nel fascicolo inerente l'unità in esame non è stata reperita la dichiarazione di conformità

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:



Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamenti ad uso civile abitazione

Note generali impianti: unica dichiarazione di conformità presente nel fascicolo edilizio e relativo all'impianto di distribuzione gas.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario all'eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione ai piani terra e primo	sup reale lorda	129,60	1,00	129,60
Balcone	sup reale lorda	5,40	0,30	1,62
area pertinenziale	sup reale lorda	112,00	0,10	11,20
		247,00		142,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in ottime condizioni generali), della presenza di un'area cortiliva pertinenziale, delle comproprietà sugli enti comuni



dell'edificio, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali e necessarie regolarizzazioni edilizie e catastali, per le verifiche, gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, posti a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di Masi Torello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché da operatori e pubblicazioni di settore e da tecnici locali disinteressati;

Altre fonti di informazione: tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio nonché borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A - Villetta di testa.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 156.662,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione ai piani terra e primo	129,60	€ 1.100,00	€ 142.560,00
Balcone	1,62	€ 1.100,00	€ 1.782,00
area pertinenziale	11,20	€ 1.100,00	€ 12.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.662,00
Valore Finale			€ 156.662,00
Valore corpo			€ 156.662,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 156.662,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 156.662,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta di testa	Abitazione di tipo civile [A2]	142,42	€ 156.662,00	€ 156.662,00

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%) € 23.499,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.600,00



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: € 126.562,70

Arrototndato a € 126.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita

trattasi di persona fisica

Allegati

- 1) Atti di provenienza
- 2) Certificato storico catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Elaborato planimetrico con elenco sub
- 5) Estratto di mappa
- 6) Titoli abilitativi con elaborati grafici
- 7) Cetificato anagrafico
- 8) Vista satellitare della zona
- 9) Stralcio cartografico
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11) Documentazione fotografica

Data generazione:
29-05-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali

