

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SI COLLECTION S.P.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **79/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 12:00

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Silvia Gianferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ingegnere Marco Rubin  
**Codice fiscale:** RBNMRC69D16A944C  
**Studio in:** Via Cortevicchia 3 – 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 804018  
**Fax:** 0287181856  
**Email:** studiorubin@studiorubin.eu  
**Pec:** marco.rubin@ingpec.eu

---



## 5. Comproprietari

**Bene:** Via Filippo Pivanti, [REDACTED] – Berra (FE), loc. Serravalle - 44030

**Lotto:** 001 - Appartamento con autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento con autorimessa

**Comproprietari:** [REDACTED], proprietà per ½ e [REDACTED], proprietà per ½.

## 6. Misure penali

**Bene:** Via Filippo Pivanti, [REDACTED] – Berra (FE), loc. Serravalle - 44030

**Lotto:** 001 - Appartamento e autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento e autorimessa

**Misure penali:** non rilevabili.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Filippo Pivanti, [REDACTED] – Berra (FE), loc. Serravalle - 44030

**Lotto:** 001 - Appartamento e autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento e autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Filippo Pivanti, [REDACTED] – Berra (FE), loc. Serravalle - 44030

**Lotto:** 001 - Appartamento e autorimessa

**Corpo:** A - Appartamento e autorimessa

**Prezzo intero:** € 21.000,00

**Prezzo quota di 1/2:** € 10.500,00

Beni in **Berra (FE) loc. Serravalle**  
Via Filippo Pivanti 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:

Identificazione corpo: A – Appartamento con autorimessa

Abitazione di tipo economico [A/3] con autorimessa sita in Berra (FE) loc. Serravalle, Via Filippo Pivanti n. [REDACTED]

##### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per ½ di [REDACTED] (quota pignorata)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per ½ [REDACTED] (quota non pignorata)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED], proprietà per ½; foglio 30, mapp. 511, sub. 13, graffato con mapp. 695, sub. 1, graffato con mapp. 693, sub. 4, indirizzo Via Filippo Pivanti, piano T, Comune di Riva del Po, Sezione Berra (FE), cat. A/3, cl. 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 113,00 mq (escluse aree scoperte 113,00 mq), rendita € 309,87.

Confini appartamento: a nord con il mapp. 898 (passaggio comune), a est con il mapp. 511 sub. 9, a sud con il mapp. 695, a ovest con il mapp. 511 sub. 7.

Confini corte esclusiva: a nord con il mapp. 511 sub. 8, a est con il mapp. 696, a sud con il mapp. 298, a ovest con mappale 694.

Confini proservizi: a nord e a est con il mapp. 693 sub. 3 (corte comune), a sud con il mapp. 898 (passaggio comune), a ovest con il mapp. 693 sub. 2 e sub. 3 (corte comune).

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano terra è stato realizzato un bagno nel vano adibito a soggiorno non indicato nella planimetria catastale; nei proservizi esterni il bagno è stato ampliato rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; nel bagno all'interno dei proservizi esterni è stata rilevata solo una finestra mentre nella planimetria catastale ne sono indicate due; le altezze dei proservizi esterne indicate nella planimetria catastale sono diverse da quelle rilevate sul luogo. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Intestati: [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED], proprietà per ½; foglio 30, mapp. 693, sub. 2, indirizzo Via Filippo Pivanti n. [REDACTED], piano T-1, Comune di Riva del Po, Sezione Berra (FE), cat. C/6, cl. 4, consistenza 12,00 mq, superficie catastale 12,00 mq, rendita € 39,66.

Confini: a nord con il mapp. 693 sub. 3 (corte comune), a est con il mapp. 693 sub.4, a sud con il mapp. 693 sub. 3 (corte comune), a ovest con il mapp. 692 sub. 2.

Conformità catastale: sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità: le altezze rilevate sono pari a m 3,10, m 3,27 e m 2,33 mentre nella planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a m 2,90; durante il sopralluogo è stata rilevata una pensilina non indicata nella planimetria catastale. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una abitazione con autorimessa sita in Berra (FE) loc. Serravalle, Via Filippo Pivanti n. [REDACTED]

**Caratteristiche zona:** residenziale.

**Area urbanistica:** residenziale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (scarsa), scuola materna (scarsa), scuola elementare (scarsa), farmacia (scarsa), scuola media (scarsa), scuola superiore (scarsa), bar e ristoranti (scarsa).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Comacchio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Storico di Comacchio.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Comacchio.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero da persone, occupato da cose.

## 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 iscritta a Ferrara il 13/05/2015, part. 845, gen. 6955; con atto del notaio Alberto Forte in data 28/04/2015 rep. 53771/21685; capitale € 32.100,00, iscritta per € 57.780,00; a favore della Banca Popolare dell'Emilia-Romagna Soc. Coop e a carico [REDACTED] [REDACTED] per la quota di un mezzo e [REDACTED] in qualità di debitore non datore.

La presente ipoteca grava sui beni oggetto di stima.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 25/06/2024, part. 8940, gen. 11798; atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 15/05/2024 n. 1541; a favore della AMCO-ASSET Management Company S.p.A. con sede a Napoli e a carico [REDACTED] [REDACTED] per la quota di un mezzo.

Il presente pignoramento grava su tutti i beni oggetto di stima.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

#### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non si tratta di condominio.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non si tratta di condominio.  
**Millesimi di proprietà:** non si tratta di condominio.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente.  
**Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.  
**Avvertenze ulteriori:** non specificato.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 04/12/2005 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per ½ e [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per ½; in forza di successione legittima in morte di  
[REDACTED] giusta denuncia registrata a  
Ferrara ed annotata al n. 15/1248 il 04/12/2006; ivi trascritta il 04/01/2007 part. 319 gen. 445. La piena  
proprietà è stata devoluta [REDACTED] in ragione di un  
mezzo [REDACTED] Si rileva accettazione tacita di eredità con atto del notaio Alberto Forte in data  
28/04/2015 rep. 53771/21685; trascritta a Ferrara il 13/05/2015 part. 4880 gen. 6954.  
Note: [REDACTED] l'intera proprietà è pervenuta antecedentemente al 02/01/1974.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Licenza Edilizia  
Numero Pratica: n. 61/1965 in data 05/05/1965  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: innalzamento dell'attuale primo piano di mt. 1,00  
Presentazione in data 27/04/1965

Oggetto: Permesso di costruire  
Numero Pratica: n. 170/1965 in data 21/10/1965  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: costruzione di garage  
Presentazione in data 16/10/1965

Oggetto: Concessione edilizia in sanatoria  
Numero Pratica: n. 95/93 in data 12/06/1993  
Intestazione: [REDACTED]  
Per lavori: sanatoria per costruzione proservizi in muratura e bassocomodo in eternit  
Presentazione in data 30/07/1986 con prot. 6052

Oggetto: Condono edilizio

Numero Pratica: n. 93/93

Intestazione: ██████████

Per lavori: sanatoria per costruzione di garage in muratura

Presentazione in data 30/07/1986 con prot. 6053

### 7.1. Conformità edilizia:

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto, per l'immobile in oggetto, sono state riscontrate le seguenti difformità: al piano terra è stato realizzato un bagno nel vano adibito a soggiorno non indicato nell'elaborato grafico; nei proservizi esterni il bagno è stato ampliato rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico; nel bagno all'interno dei proservizi esterni è stata rilevata solo una finestra mentre nell'elaborato grafico ne sono indicate due; le altezze dei proservizi esterne indicate nell'elaborato grafico sono diverse da quelle rilevate sul luogo; nell'autorimessa le altezze rilevate sono pari a m 3,10, m 3,27 e m 2,33 mentre nell'elaborato grafico è indicata un'unica altezza pari a m 2,90; nell'autorimessa, durante il sopralluogo, è stata rilevata una pensilina non indicata nell'elaborato grafico. Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Le spese di regolarizzazione edilizia e catastale sono state detratte dal valore dell'immobile.

### 7.2. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)
Zona omogenea:	TU2 – Tessuto urbano consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3] con corte esclusiva e autorimessa [C/6]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di fabbricato a schiera, posto al piano terra e primo in Comune di Berra (FE), Località Serravalle, Via Filippo Pivanti n. ██████ costituito da una abitazione con corte retrostante esclusiva, garage e proservizi esterni.

L'abitazione è composta al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (non regolarizzato) e corridoio per l'accesso alla corte retrostante; il piano primo è composto da due camere da letto e disimpegno.

L'altezza interna dell'abitazione al piano terra risulta pari a mt.2,35, al piano primo è pari a mt.3,03. Gli infissi interni sono in parte in legno con vetrocamera ed in parte in pvc con vetrocamera, gli infissi esterni sono scuri in legno al piano terra e tapparelle in pvc al piano primo, la porta nell'accesso principale risulta a due ante in legno con porta in alluminio e vetro esternamente, al piano terra i pavimenti sono in gres mentre al piano



Pavim. Esterna	materiale: <b>cls, ghiaia e verde</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>graniglia di marmo e gres</b> condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente e porta esterna</b> materiale: <b>legno e alluminio con vetro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in alluminio collegati a caldaia interna
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superficie lorda	67,40	1,00	67,40
Corte esclusiva	superficie lorda	36,70	0,15	5,50
Proservizi esterni	superficie lorda	41,80	0,30	12,54
Autorimessa	superficie lorda	15,25	0,50	7,62
		<b>161,15</b>		<b>93,06</b>

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

Le quotazioni medie degli immobili ad uso di civile abitazione, con caratteristiche simili a quella oggetto di stima nella località in esame, risultano oscillanti tra € 240,00/mq a € 560,00/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, per la seguente stima si intende adottare un valore parametrico di € 300,00/mq di superficie commerciale dei fabbricati.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti, nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

**8.2. Fonti di informazione:**

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
Abitazione - Via Capatti, Serravalle (FE)	60.000,00	244	245,90	Immobiliare.it
Abitazione - Via Albersano, Riva del Po (FE)	39.000,00	153	254,90	Immobiliare.it
Abitazione - Via Pivanti, Serravalle (FE)	37.000,00	110	336,36	Immobiliare.it
Abitazione - Via Pivanti, Serravalle (FE)	37.000,00	130	284,61	Immobiliare.it
Abitazione - Via Pivanti, Serravalle (FE)	40.000,00	140	285,71	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq			274,13	

Tabella n.1: comparabili di mercato abitazioni

Si precisa che i dati sopra riportati, essendo relativi a **prezzi richiesti**, in fase di trattativa risultano **suscettibili di sensibili riduzioni**.

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	430	630
Abitazioni di tipo economico	Normale	390	560
Box	Normale	235	345
Ville e Villini	Normale	580	770

Tabella n.2: valori OMI

I valori sopra determinati sono stati opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile.

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Appartamento con proservizi e autorimessa.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento con proservizi e autorimessa	93,00	€ 300,00	€ 27.900,00
Valore corpo			€ 27.900,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 27.900,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 13.950,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2)
A	Appartamento con proservizi e autorimessa	93,00	€ 27.900,00	€ 13.950,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.185,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatta salva la miglior quantificazione all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.715,00

Valore arrotondato: € 21.000,00

**8.6. Adeguamenti e correzioni della stima (valore quota di 1/2):**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 2.092,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale, fatta salva la miglior quantificazione all'esito della progettazione esecutiva degli interventi: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**8.7. Prezzo base d'asta del lotto (valore quota di 1/2):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 10.357,50

Valore arrotondato: € 10.500,00

Data generazione:  
25/10/2024

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere Marco Rubin**

**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Pratiche edilizie;
- Documentazione notarile;
- Atto di provenienza;
- Note di iscrizione/trascrizione;
- Limiti e assunzioni della stima.