
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da : **PRISMA SPV SRL**

contro :

N° Gen. Rep. **178/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01.07.2026 ore 10.10

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Vincenzo Cantelli**

Custode Giudiziario: **dr. Andrea Ranieri**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di appartamento al P.2° con porzione di garage, compreso nel fabbricato condominiale sito in Ferrara località Barco via Bentivoglio cn.59.

L'appartamento è composto da :

ingresso- disimpegno , cucinotto , pranzo , balcone , due camere letto (matrimoniale e doppia) e bagno.

La porzione di garage pignorata è contigua ad altra porzione di autorimessa , realizzata sul cortile comune, e le due porzioni formano un garage per unico posto auto, con utilizzo esclusivo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento e garage è mediocre.

Nel Catasto Fabbricati di Ferrara con intestazione

proprietà quota 1/1 ,

al foglio **103**

-particella **333 sub. 12** , 2C.2^, piano T., categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5 , sup.catastale 60 mq. , rendita € 290,51. (appartamento)

particella **334 sub. 12** , 2C 2^, piano T., categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 5 , sup.catastale 5 mq. , rendita € 26,60. (porzione di garage)

Utilità comuni :

mapp. 333 sub. 19 – Cortile comune BCNC.

mapp. 333 subb. 13-14-15-16-17-18 - BCC (porzioni di 5 garages su area comune con utilizzo esclusivo del sub.17, oltre a posto auto scoperto).

Confini :

appartamento : spazio aereo su corte comune per tre lati, vano scala comune , mapp. 333 sub. 11

porzione di garage : corte comune mapp. 333 sub.19 , mapp. 333 sub. 16 , mapp.334 sub.11 , mapp. 621 , mapp. 333 sub. 17 e mapp. 333 sub. 18 .

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi dell'appartamento e garage , corrisponde alle risultanze catastali salvo lievi modifiche che non comportano modifica della rendita o necessità di presentare nuove planimetrie. L'intestazione è corretta.

Conformità edilizia : L'appartamento e garage Non sono conformi alla normativa edilizia atteso che risultano lievi modifiche sanabili . (Altre modifiche accertate sono da considerare tolleranze costruttive).

L'appartamento è pervenuto all'esecutato in forza di rogito not. C. Brunori (Rubiera - RE) del 18.11.2016 rep. 268/182 , trascritto a Ferrara il 21.11.2016 ai nn. 19532/13046.

Prezzo base € **37.000,00.**

Beni in Ferrara (FE)
Frazione Barco Via Bentivoglio 59

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 .

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento con porzione di garage in Ferrara via Bentivoglio 59 .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **piena proprietà**

residente nel Regno Unito , coniugato in regime di separazione beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara (FE) :

Intestazione:

Piena proprietà quota 1/1 .

al foglio 103

-particella **333 sub. 12** , ZC 2^, piano T., categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,5 ,
 sup.catastale 60 mq. , rendita €. 290,51. (appartamento)
 particella **334 sub. 12** , ZC 2^, piano T., categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 5 ,
 sup.catastale 5 mq. , rendita €. 26,60. (porzione di garage)

Utilità comuni :

mapp. 333 sub. 19 – Cortile comune BCNC.
 mapp. 333 subb. 13-14-15-16-17-18 - BCC (Bene Comune Censibile - porzioni di n. 5
 garages con utilizzo esclusivo del sub. 17 e posto auto scoperto).

Confini :

appartamento : spazio aereo su corte comune per tre lati, vano scala comune ,
 mapp. 333 sub. 11
 porzione di garage : corte comune mapp. 333 sub. 19 , mapp. 333 sub. 16 , mapp. 334
 sub.11 , mapp. 621 , mapp. 333 sub. 17 e mapp. 333 sub. 18 .

Conformità catastale

Lo stato dei luoghi dell'appartamento e garage , corrisponde alle risultanze catastali
 salva lievi modifiche che non comportano modifica della rendita o necessità di
 presentare nuove planimetrie. L'intestazione è corretta.

Per quanto sopra SI dichiara la Conformità Catastale delle unità pignorate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Zona periferica nord

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico normale con parcheggi limitati .
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara - Rovigo.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - commerciali-

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: Ferrara

Principali collegamenti pubblici: Autobus

Servizi offerti dalla zona: //

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento ed il garage pignorati risultano essere liberi .

Va evidenziato che l'accesso è stata forzato in data 29.04.2026 , effettuato con fabbro e forza pubblica .

Merita menzione che il contratto di comodato reperito dallo scrivente all' Agenzia delle Entrate di Modena è registrato a Modena nel 2017 n. 1182 serie 3^, a favore di Mehmoood Shezan, è scaduto da tempo (01.06.2020) e non opponibile alla procedura (vedi allegato) .

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;

Nessuno.

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: al 17.03.2026 (vedi allegate note iscrizione)**

- Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT SPA .

- 36.013.00, capitale € 90.675,00, sorta con rogito del not. Brunori Clito (Rt) del 18.11.2026 rep.269/183 , derivante da mutuo fondiario .
iscritta a Ferrara il 21.11.2016 ai nn.19533/2956 a carico del mapp. 333 sub. 12 e mapp. 334 sub. 12 del foglio 103 del catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.2 Pignoramenti: al 17.03.2026 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore Prisma SPV srl

Si è fatto atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 19.02.2026 al n.303 , **trascritto a Ferrara in data 24.02.2026 ai nn. 3178/2399** a carico del mapp. 333 sub. 12 e mapp. 334 sub. 12 del foglio 103 del catasto fabbricati di Ferrara.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna ,

4.3 Misure Penali . //

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'amministratore del condominio "Studio Vezzali srl" con email del 16.04.2026 ha comunicato che il debito in capo a _____ ad €. 12.253,53 relativo agli anni pregressi ,

Non risultano deliberati ed eseguiti lavori di manutenzione straordinaria.

Vedi allegati Estratto conto , Consuntivo dal 01.06.2023 al 31.08.2024 e Consuntivo dal 01.06.2024 al 31.05.2025.

Millesimi di proprietà: 166.667.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica : del Geom. Giagnorio Mauro di Perugia del 30.10.2016 n. 06715-090496-2016 con validità decennale. (vedi APE allegata al rogito di acquisto di cui capitolo 6)

Indice di prestazione energetica: G.

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori:

Le spese condominiali saranno a carico dell'aggiudicatario in base a quanto previsto dalla vigente normativa (ultimo biennio).

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico ,

Ogni onere e obbligo per tali incumbenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) , nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutato ,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Plena proprietà quota 1/1 - **attuale proprietario**

in forza di rogito not. C. Brunori [Rubiera-RE] del 18.11.2016 rep. 268/182 , trascritto a Ferrara il 21.11.2016 ai nn. 19532/13046.

Nel rogito viene precisato , tra l'altro che l'appartamento con porzione di garage viene compravenduto con la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ed in particolare : mapp. 333 sub. 19 (corte comune) , nonché la comproprietà di n. 6 porzioni immobiliari censite con le particelle 333 subb. 13-14-15-16-17-18 " (5 porzioni di garage e posto auto scoperto) , con la precisazione che per intercorsi accordi tra i vari condomini, alla porzione di garage mapp. 334 sub. 12 (pignorata) , è connesso l'uso esclusivo della porzione di garage censita al foglio 103 mapp. 333 sub.17 - ZC 2^ , categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 11 , sup. catastale mq. 13 , R.C. €. 58,51 (vedi allegato rogito con planimetrie).

Titolare/Proprietario:

Piena proprietà quota 1/1 , **proprietario ante ventennio** dal 22.11.2004 al 18.11.2016 in forza di rogito del not. G. Bignozzi di Comacchia del 22.11.2004 rep. 2645/849 trascritto a Ferrara il 07.12.2004 al part. 15164 .

7. PRATICHE EDILIZIE :

Pratica edilizia :

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di n. 6 case di tipo B/3 a tre piani .

Oggetto: nuova costruzione

Prot.32001/15512 del 09.11.1957.

Il certificato di abitabilità risulta rilasciato il 12.03.1962 prot. 5701/523

Pratica edilizia :

Intestazione: Salani Giuseppe

Tipo pratica: Comunicazione opere interne art. 26 L.47/85

Per lavori: rifacimento rifiniture interne (appartamento P.2° e sgombero/ porzione di garage)

Prot.14023/5894 del 08.04.1992 .

Pratiche edilizie relative le n. 5 porzioni di garage costruite sul cortile comune:

Tipo di Pratica : Condono edilizio L.47/85 - concessioni sanatoria/lettere accoglimento

Lavori : Costruzione di porzioni di garages nel cortile comune (con uso esclusivo).

-Concessione a sanatoria prot. 29930 /86 rilasciata il 21.10.1994 a Piazza Console.

-Domanda di condono edilizio prot. 69494/86 del 29.11.1986 di Pirani Nerina -Lettera di accoglimento del comune di Ferrara del 28.06.1997 ai sensi art. 35 L. 47/85.

-Domanda di condono edilizio prot. 69495/86 del 29.11.1986 di Altafini Franco - Lettera di accoglimento del comune di Ferrara del 11.07.2013 prot. 58275 ai sensi art. 35 L. 47/85 e successive .

-Domanda di condono edilizio prot. 69497/86 del 29.11.1986 di Salani Giuseppe -Lettera accoglimento comune FE del 19.09.2007 ai sensi art. 35 L. 47/85 e successive.

-Domanda di condono edilizio prot. 69498/86 del 29.11.1986 di Benetti Isabella - Lettera accoglimento comune del 11.07.2013 prot. 58272 ai sensi art. 35 L. 47/85 e successive .

7.1 Conformità edilizia**Appartamento con garage sito in Ferrara via Bentivoglio 59**

Irregolarità accertate:

Per quanto riguarda l'appartamento pignorato (mapp. 333 sub. 12) esso risulta costruito con modifiche interne , della sagoma , prospettiche , minore altezza interna e modifica balcone .

Per quanto riguarda le porzioni di garages (mapp. 334 sub. 12 in piena proprietà e mapp. 333 sub. 17 porzione su cortile comune) esse risultano conformi salvo lieve modifica interna.

Regolarizzabili mediante:

La maggior parte delle modifiche dell'appartamento ricade nell'ambito delle tolleranze costruttive ai sensi del art. 34 ter del DPR 380/01 e art. 19 bis LR 23/2004.

Una lieve modifica interna dell'appartamento e una lieve modifica interna del garage devono essere regolarizzate.

Si prevede la presentazione di pratica di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/01 e LR. ER 23/2004, con un costo presunto di €. 5.000,00

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

N.B. Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi pratica di sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR.23/2004 e DPR 380/01, rimesse in pristino e/o rimozioni, anche per rispetto diritti di terzi, pratica di regolarizzazione strutturale, certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia dell'appartamento- garage.

7.2 Conformità urbanistica: //////////

Descrizione: Appartamento con porzione di garage in Ferrara via Bentivoglio 59 di cui al punto A

Trattasi di appartamento al P.2° con porzione di garage, compreso in piccola fabbrica condominiale, sito nella frazione di Barca, in Ferrara via Bentivoglio 59.

L'edificio condominiale è stato edificato all'inizio 1960, con abitabilità del 1962, su di un lotto di terreno di forma quadrilatera.

Si articola su 3 piani fuori terra ed ha strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento e c.a. Il tetto è a falde con manto in laterizio.

Le facciate sono in muratura faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate. La lattoneria è metallica.

L'edificio, comprende n. 6 appartamenti (due per piano) ed è dotato di cortile condominiale. Nel cortile sul retro, in un corpo di fabbrica al solo piano terra, esistono n. 5 garages che sono stati realizzati in parte su area di proprietà esclusiva ed in parte su area comune.

Nella corte, contiguo al corpo garage citato, esiste un posto auto scoperto.

I n. 5 garage sono stati costruiti in epoca successiva all'edificazione delle abitazioni.

L'appartamento pignorato (mapp. 333 sub. 12) è composto da:

P.2°: Ingresso- corridoio, cucinotto, pranzo-soggiorno, con balcone, due camere (matrimoniale e doppia) e bagno (altezza utile 2,70 ml).

Le rifiniture dell'appartamento, sono realizzate con materiali di normale qualità (anni 1990). Consistono in pavimenti in piastrelle di ceramica normale stato, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nel bagno e cucina, serramenti di finestre in pvc con vetro camera (recente installazione - mancano n. 2 serramenti), tapparelle in pvc, doppio serramento in alluminio, porte interne in legno in normale stato, porta d'ingresso a due ante in legno con barra antintrusione in normale stato. Il bagno in mediocre stato è finestrato, ed è dotato di lavandino, vaso wc, bidet e piatto doccia.

Il balcone è pavimentato in gres e dotato di parapetto metallico (scadente stato).

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento autonomo con vecchia caldaia murale nella cucina , funzionante a metano e radiatori in alluminio . Boiler nel bagno.

Impianto elettrico sotto traccia .

Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti devono essere adeguati alle norme vigenti .

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre attesa la vetustà.

Va segnalato che l'amministratore del condominio ha evidenziato l'esistenza di tubazione deteriorata nel bagno dell'appartamento pignorato , che in passato ha creato infiltrazioni nelle parti comuni dell'edificio (vedi email allegata del 16.04.2026).

L'unità residenziale nella sostanza necessita di opere di manutenzione straordinaria.

La porzione di garage (mapp. 334 sub. 12) di proprietà esclusiva, è compresa nel corpo di fabbrica posto sul retro delle abitazioni, destinato a n. 5 autorimesse .

Detto corpo autorimesse , è accessibile dal varco carroia al cn.57 di via Bentivoglio, attraverso la corte comune mapp. 333 sub. 19.

E' stato edificato abusivamente alla fine degli anni 1960 e poi sanato urbanisticamente .

Risulta costruito in parte su area in comproprietà comune ai 6 alloggi (identificato dai mapp. 333 subb.13-14-15-16-17) ed in parte inglobando vecchie cantine/ripostiglio di proprietà esclusiva di ogni appartamento (mapp. 334 subb. 7-8-9-10-11-12).

Contiguo al corpo autorimesse esiste posto auto scoperto (su area comune mapp.333 sub. 18).

Il corpo autorimesse ha struttura in muratura e laterocemento con tetto coppi.

I 5 garages hanno portoni ad ante metallici e sono dotati di impianto elettrico .

Il garage distinto dal mapp. 334 sub. 12 (pignorato e di proprietà esclusiva quota 1/1) è la porzione identificata dal mapp. 333 sub. 17 (su area comune) , costituisce una autorimessa per unico posto auto , che da accordi tra condomini, è pertinenziale l'alloggio pignorato.

Nella sostanza l'appartamento pignorato al P.2° , utilizza in via esclusiva un garage per unico posto auto di circa mq. 18,00 (in parte in proprietà esclusiva e parte su area condominiale .

All'interno del garage, risulta con divisoria in "polistirolo espanso" da rimuovere.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, per la vetustà e trascorsa mancata manutenzione.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 59,00. Il balcone misura mq. 4,00 circa . La porzione di garage di proprietà esclusiva mq. 5,00 catastali (quella su area comune con utilizzo esclusivo mq.13,00) .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.2° mapp. 333 sub. 12	superf. esterna lorda	59	1	59
Balcone	Superficie netta	4	1	4
Porzione di garage mapp.334 sub.12	Superficie esterna lorda	5	1	5

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

La stima dell'appartamento viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili posti nella frazione di Barco.
Vengono considerate anche le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione, in Barco, frazione ad un paio di chilometri dalle mura nord di Ferrara.

Tengono conto delle rifiniture, con parziale ammodernamento anni 1990, del livello (piano secondo), tipologia edificio (piccolo condominio di n. 6 unità residenziali privo di ascensore), vetustà (1960) e mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda la porzione di garage di proprietà esclusiva, (mapp. 334 sub. 12, unitamente alla porzione autorimessa realizzata sulla corte comune del mapp. 333 sub. 17 con uso esclusivo) essa viene valutata a corpo.

I valori per mq. di superficie utile, tengono anche conto delle spese condominiali insolute.

Viene considerata la superficie calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria di quelle di confine.

8.2 Fonti di informazione:

Compravendite - Operatori immobiliari, OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. Appartamento P.2° con porzione di garage in Ferrara via Bentivoglio 59**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.2°	mq. 59	€ 700,00	€ 41.300,00
Balcone	mq. 4	€ 200,00	€ 800,00
Garage		A corpo	€ 7.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ 49.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 49.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento P.2° con porzione di garage e pertinenze comuni		€ 49.000,00	€ 49.000,00

8. 4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.15%)

€ 7.350,00.

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

€. //

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni :

€ 5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di appartamento con porzione di
garage oltre a parti comuni , in Ferrara via Bentivoglio 59 , a
corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle
decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria
edilizia ,sismica, eventuali rimozioni-ripristini , certificazioni edilizie
varie , nulla escluso.

€ 37.000,00

(Stato " libero") in cifra tonda

Ferrara 12.05.2026

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati

Allegati :

n. 18 fotografie
n. 2 Planimetrie (abitazione e porzione di garage con modifiche)
n. 3 mappe topografiche- satellitari
mappa catastale
n. 2 visure catastali storiche Catasto Fabbricati (appartamento e porzione garage)
n. 6 visure catastali garages e posto auto su corte comune
n. 2 elenco subalterni mapp. 333 e 334
Rogito not. Clito Brunori del 18.11.2016 con allegato Attestato Prestazione Energetica.
n. 2 Pec Ag. Entrate (FE) e (MO) e Contratto di comodato del 2017 scaduto.
Email Amministratore condominio del 16.04.2026 con preventivo e consuntivo 2023-2026
Certificato residenza del 30.04.2026
Accesso atti edilizi del 19.03.2026 con esito ricerche.
Stralci di pratiche edilizie e abitabilità appartamento e n. 5 garage.
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII)