



## Tribunale di Ferrara



### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **10/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2025



Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa MARIANNA COCCA**  
Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ruvoli**



**CONTRODEDUZIONI alle  
OSSERVAZIONI  
dell'Avv. G. GARGANI  
PEC del 10/12/2024**



**Esperto alla stima:** Geometra Celso Brina  
**Codice fiscale:** BRNCLS58B10D548T  
**Studio in:** Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA  
**Telefono:** 0532/741943  
**Fax:** 0532/60321  
**Email:** teamfrost@libero.it  
**Pec:** celso.brina@geopec.it





- 2) – Che da accertamenti ed indagini effettuate sia presso l’Agenzia delle Entrate di Ferrara, che in territorio del Comune di Argenta, è risultato che gli “affitti residenziali” in zona vanno mediamente da un minimo di **3,40 €/mq.** ad un massimo di **5,50 €/mq;**
- 3) – Che nel caso specifico, visto l’oggettivo degrado dell’immobile pignorato ed il relativo cattivo stato di conservazione e di manutenzione accertato in occasione del sopralluogo inerente, per il calcolo di un canone di locazione da ritenersi congruo a tale data si ritiene più realistico assegnare un importo non superiore **2,50 €/mq.,** pari a circa **300,00 €/mese;**
- 4) – ***Che pertanto risulta conclamato che il vigente canone di locazione, prorogato in data 04/10/2023 e pari a 150,00 €/mese, è da considerarsi sicuramente “vile”, in quanto chiaramente sotto stimato ed abbondantemente inferiore alla soglia del 30% stabilita dalla normativa vigente.***

*Confidando di essere stato sufficientemente esaustivo, cordialmente si saluta.*

Data generazione:  
09-01-2025

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**