

---

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

promossa da : [REDACTED]

contro : [REDACTED]

N° Gen. Rep. **135 / 2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20.06.2024 ore 9,00

Giudice delle Esecuzioni: **D.ssa Ghedini Anna**

Custode Giudiziario: **Avv. Baldisserotto Filippo**

**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 abitazione con corte esclusiva sita in Masi Torello via San Giacomo ■.

L'abitazione al P.T. è composta da ingresso-disimpegno , soggiorno, cucina, ripostiglio, camera matrimoniale, camera doppia e bagno. Comprende un portico e corte esclusiva sulla quale esiste un vecchio magazzino abusivo privo di copertura. L'abitazione versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

E' censita nel catasto fabbricati di Masi Torello con intestazione Leone Alessandro proprietà quota 1/1 , al ■  
-particella ■ , piano T. , categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 , sup.catastale 159 mq. , superficie escluse aree scoperte mq. 130 , rendita €. 503,55.

Confini : via san Giacomo , mapp. ■  
■

Conformità catastale : Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze della scheda catastale per lievi modifiche nel portico- cantina.

L'intestazione è corretta .

Conformità edilizia : Lo stato dei luoghi non è conforme sotto il profilo edilizio per modifiche interne e di prospetto e per costruzione abusiva di magazzino (privo di tetto) sul retro della corte esclusiva.

L'abitazione con corte esclusiva è pervenuta a Leone Alessandro con rogito del notaio G. Morena di Rovigo del 08.10. ■ trascritto a Ferrara il 12.10. ■ .

Prezzo base **€. 103.000,00**

Beni in MASI TORELLO (FE)  
Via San Giacomo

## Lotto: 01

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno .

#### Identificato al Catasto Fabbricati di Masi Torello :

#### Intestazione:

Proprietario quota 1/1

#### Foglio 9

-particella piano T. , categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 , sup.catastale 159 mq. , superficie escluse aree scoperte mq. 130 , rendita €. 503,55.

Si precisa che il mapp. (soppressi) e che il mapp. ). vedi elaborati planimetrici allegati

Utilità comuni : //////////////

Confini: via san Giacomo ,

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Demolizione di parete esterna con porta di accesso alla cantina, nel portico.  
Realizzazione di magazzino privo di tetto sul retro della corte.

#### Regolarizzabili mediante :

Presentazione di variazione al catasto fabbricati DOCFA con costo presunto a carico degli aggiudicatari pari ad €. 500,00. Si prevede demolizione struttura esistente del magazzino sul confine. (vedi anche capitolo 7.1)

Per quanto sopra **NON SI** dichiara la **Conformità Catastale**.

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

**Caratteristiche zona:** in prossimità dell'abitato di Masi Torello

**Area urbanistica:** residenziale e agricola con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara .

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali agricola

**Attrazioni paesaggistiche:** //////////////

**Attrazioni storiche:** Ferrara

**Principali collegamenti pubblici:** //////////////

**Servizi offerti dalla zona:** //////////////

## 3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione è utilizzata da [REDACTED] quale sua residenza.

## 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 12.02.2024 (vedi allegate note iscrizione )

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED], di €24.000,00, capitale € 8.960,00, sorta con atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 29.11.2021 rep. 1362, **iscritta a Ferrara il 01.04.2024 ai nn. [REDACTED]**

#### 4.2.2 Pignoramenti: al 12.02. [REDACTED] (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] srl contro [REDACTED] o atto Ufficiale Giudiziario Ferrara in data 30.10. [REDACTED], **trascritto a Ferrara in data 16.11.2024 ai nn. [REDACTED]**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

-Servitù di passaggio pedonale e carraio reciproca a favore e contro per accesso e recesso dalla via San Giacomo sorta con atto del not. G. Bandiera del 11.06. [REDACTED], **trascritto a Ferrara il 19.06.1 [REDACTED] ai nn. [REDACTED]**

In tale atto risulta a favore del bene in stima, il diritto di transito con qualunque mezzo sui cortilivi mapp. [REDACTED] 2, per accedere al garage/magazzino (privo di tetto) posto sul terreno esclusivo retro. Risulta inoltre il diritto di transito con ogni mezzo a carico del cortilivo esclusivo mapp. [REDACTED] ) per accesso e recesso dalla pubblica via in favore della casa di terzi (ora mapp. [REDACTED] [REDACTED] ). (Vedi nota CRRII ed elaborato planimetrico )

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:////////**

**Millesimi di proprietà: //////////**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:////////**

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

Redatto dal geom. M. Lambertini del 17.10.2019 e valido fino al 17.10.2029.

APE n. 01550-071798-2019 .

**Classe di prestazione energetica: "G". vedi allegato al rogito G. Morena del 08.10.2 [REDACTED]**

**Note Indice di prestazione energetica:////////**

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

**Avvertenze ulteriori:**

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incumbenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

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:**

[REDACTED]

Cod. fiscale : [REDACTED] - proprietà quota 1/1

**attuale proprietario** dal 08.10.2020 – in forza di atto di vendita del notaio G. Morena di Rovigo del 08.10. [REDACTED] ,trascritto a Ferrara il 12.10. [REDACTED] 0 ai nn. [REDACTED] (vedi allegato) .

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nata a Ferrara il 15.07. [REDACTED] proprietaria

a) quota 1/6 dal 25.06.2 [REDACTED] al 08.10.2 [REDACTED] per Denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduta il 25.06.2 [REDACTED] denuncia nn. 76/1218 del 10.06.2005 Ufficio

Registro di Ferrara, trascritta il 18.03. [REDACTED].  
Accettazione espressa eredità con atto not. G. Morena del 08.10. [REDACTED]  
del 08.10.2020 trascritta il 12.10. [REDACTED]

b) quota 5/6 dal 17.02.2011 al 08.10. [REDACTED]  
[REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] a Ferrara il 25.10.1939 proprietario quota 1/6 dal 25.06.2 [REDACTED] al  
17.02. [REDACTED] per Denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduta il  
25.06. [REDACTED] denuncia nn. 76/1218 del 10.06.2 [REDACTED] Ufficio Registro di [REDACTED]  
[REDACTED]

Accettazione espressa eredità con atto not. Bissi Marco del 17.02. [REDACTED]  
trascritto il 23.02.2011 ai nn. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] ERTO nato a Ferrara il 03.12.1966 proprietario quota 1/6 dal 25.06.2004 al  
17.02.2011 per denuncia di successione in morte di [REDACTED] il  
25.06.2004 denuncia nn. 76/1218 del 01.06.2005 Ufficio Registro di Ferrara trascritta il  
18.03.2006 nn. 7304/4202.  
Accettazione espressa eredità con atto not. Bissi Marco del 17.02.2011 rep. 60059/17375  
trascritto il 23.02.2011 ai nn. 3147/2020.

**Titolare/Proprietario:**

- LOMBARDI GIANNINA nato a Ferrara il 12.09.1941 proprietario quota 1/2 dal 21.12.2001  
al 25.06.2004 per denuncia di successione in morte di Lombardi Antonio deceduto il  
21.12.2001 denuncia nn. 5/253 del 07.11.2002 Ufficio Registro di Portomaggiore trascritta il  
15.03.2003 nn.5186/3376.  
Vedi anche Accettazione eredità (per delazione ) di Bonora Catia con atto not. G.  
Morena del 08.10. [REDACTED] del 08.10.2020 trascritta il 12.10. [REDACTED]  
15234/ [REDACTED]

Rinuncia eredità del coniuge Alberani Rosina atto Mestieri A. del 18.03. [REDACTED]  
[REDACTED] la quale si era riservata il diritto di abitazione estintosi alla sua morte avvenuta  
il [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nato a Ferrara il 02.07. [REDACTED] proprietario quota 1/2 dal 21.12. [REDACTED]  
al 17.02.2011 per denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il  
21.12.2001 denuncia nn. 5/253 del 07.11.2002 Ufficio Registro di Portomaggiore trascritta il  
15.03. [REDACTED].  
Accettazione espressa eredità con atto not. Bissi Marco del 17.02. [REDACTED]  
trascritto il 23.02. [REDACTED]

Rinuncia eredità del coniuge Alberani Rosina atto Mestieri A. del 18.03. [REDACTED]  
[REDACTED] la quale si era riservata il diritto di abitazione estintosi alla sua morte avvenuta  
il 28 [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nato a Ferrara il [REDACTED] proprietario del terreno su cui ha poi  
costruito il fabbricato con i rogiti del notaio A. Giacomelli del 16.04. [REDACTED]  
trascritto il 14.05. [REDACTED] e del notaio Bandiera G. del 21.10.1974 rep.  
4200/752 trascritto il 23.10.1974 ai nn. 14071/9359.

**7. PRATICHE EDILIZIE :**

Pratica edilizia : Licenza di costruzione n. [REDACTED]  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Per lavori: costruzione di fabbricato di due appartamenti su due piani poi modificato e costruito al solo al piano terra con  
 Variazione Licenza edilizia [REDACTED].1974

Abitabilità n. [REDACTED] 1978.

Pratica edilizia : [REDACTED]  
 Intestazione: Lombardi Antonio  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia rilasciata [REDACTED]  
 Per lavori: ampliamento abitazione per costruzione di piccolo deposito nel portico .

Pratica edilizia : [REDACTED] 80  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita rilasciata il 29.04.1980 [REDACTED]  
 Per lavori: Costruzione recinzione.

**7.1 Conformità edilizia****Abitazione in Masi Torello via San Giacomo [REDACTED]**

Irregolarità accertate:

Sono emerse modifiche interne e prospettiche ed in particolare la demolizione di tramezza nella cucina , scaletta interna nel ripostiglio ,demolizione muro esterno del deposito nel portico , chiusura finestra, minore altezza interna dei locali , modifica della recinzione, nonché realizzazione del magazzino(ora privo di tetto) sul retro, nel cortile, senza le dovute autorizzazioni .

Regolarizzabili mediante:

Pratica di sanatoria edilizia ai sensi del DPR 380/01 e LR ER. 23/2004.

Si prevede la demolizione delle strutture del magazzino abusivo, che non è sanabile in quanto a distanza irregolare dal confine .

Il costo presunto per la sanatoria edilizia comprensivo di aggiornamento catastale e dei costi della demolizione si quantifica in €. 8.000,00.

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

**N.B.** Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari , qualsiasi tipo di sanatoria edilizia per difformità ai sensi delle LR23/2004 e DPR 380/01 , rimesse in pristino e/o rimozioni , anche per rispetto diritti di terzi ,certificazioni , nulla escluso .

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione in Masi Torello via San Giacomo [REDACTED]** di cui al punto **A**

Trattasi di abitazione con corte esclusiva , sita in Masi Torello via San Giacomo ■ .  
E' costituita da un fabbricato mono familiare ammodernato nelle rifiniture interne un paio di anni fa , dotato di corte esclusiva sulla quale esiste vecchio corpo di fabbrica (magazzino) privo di copertura e da demolire.  
L'edificio e' stato costruito negli anni 1970 (abitabilità 1978) , su un lotto di terreno di forma quadrilatera, posto in prossimità del centro abitato del citato comune.  
E' disposto al solo piano terra ed ha strutture portanti in muratura di mattoni , cemento armato e laterocemento . Il tetto è a falde con manto in tegole.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con lattoneria metallica.

L'abitazione pignorata ( ■ ) al P.T. è composta da :  
ingresso- disimpegno , cucina abitabile, ripostiglio ,soggiorno , camera matrimoniale , camera doppia e bagno ( altezza utile ml. 3,01 ). Comprende un portico sul fronte strada e sul lato sud. (H. 2,65-3,30)

Le rifiniture interne dell'abitazione , sono state eseguite un paio di anni fa con materiali di buona qualità, a seguito di ammodernamento parziale dell'unità residenziale .

Consistono in nuovi pavimenti in piastrelle di ceramica , pareti intonacate e tinteggiate, nuovi rivestimenti delle pareti in piastrelle di gres- ceramica nel bagno e cucina , vecchie serramenti di finestre in legno con vetro semplice , originarie tapparelle in pvc , nuove porte interne in legno tamburato , nuovo portoncino d'ingresso di tipo blindato.

Il bagno, totalmente ricostruito , è finestrato e munito di lavandino , vaso wc, bidet e box doccia .

Nel ripostiglio esiste una scaletta interna, che da accesso ai vani non abitabili del sottotetto allo stato grezzo.

Il portico ha pavimento in palladiana di porfido ,con pilastri in muratura intonacati e tinteggiati e soffitto a vista inclinato in laterizio e travetti di c.a .

Parte di esso , nella zona sud, ove esisteva una cantina-deposito , risulta munito di camino in muratura. Recentemente è stata demolita la parete sud-ovest, dove c'era la porta di accesso all'originario "deposito".

Gli impianti tecnologici consistono di :

Impianto di riscaldamento autonomo , funzionante a metano , dotato di radiatori in alluminio con nuova caldaia murale a camera chiusa, posta in cucina.

Impianto elettrico sotto traccia . Esiste impianto a gas e fognario .

Gli impianti devono essere eventualmente adeguati alle norme vigenti .

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento , in generale , è buono tenuto conto del recente parziale ammodernamento .

L'area esclusiva dell'abitazione pignorata , è identificata da due particelle ; il mappale 4 ■ ( ■ che identifica anche l'abitazione) e il ■ . 4 (stradello d'accesso nord) .

Essa è recintata in parte con muretto di mattoni ed elementi prefabbricati in c.a. e dotata di cancello pedonale sulla pubblica .

I lati sud e nord sono invece recintati con rete metallica su paletti mentre sul retro della casa non esiste recinzione.

L'accesso carraio avviene da cancello ad apertura automatica, posto sul mapp.364 sub. 4 a nord-ovest del lotto che consente l'ingresso sul retro della casa.

L'area e' sistemata a giardino con piante ornamentali , sistemata a verde e ghiaia con camminamenti in cemento.

Su una piccola porzione del cortile retrostante (mapp. ■) esiste un vecchio corpo di fabbrica già destinato a magazzino privo di tetto e manto di copertura .

Detto corpo ha superficie di mq. 42,00 circa ,con altezza da ml. 3,10 a ml. 2,29 ,ha struttura in muratura in mattoni , pavimento in cemento ,vecchio portone metallico con capriatelle metalliche nel tetto a cielo aperto .

L'originario magazzino è abusivo e non sanabile in quanto costruito sul confine.

Per esso viene prevista la demolizione delle murature perimetrali e capriatelle esistenti.

L'accesso alla corte retrostante del mapp. [REDACTED] in particolare all'area su cui insiste il magazzino , avviene dal cancello carraio citato posto sul mapp. [REDACTED] 4 , attraverso area di terzi identificata dai mapp. [REDACTED] , gravata da servitù di passaggio a favore dei beni pignorati.

L'area esclusiva [REDACTED] pignorata, è pavimentata con ghiaia , ed è gravata da servitù di passaggio a favore dell'abitazione retrostante di terzi (mapp. [REDACTED] (vedi rogito di acquisto allegato del notaio G. Morena del 08.10.2020 ).

La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq. 128,00 , il porticato misura mq.42,00 circa.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T° mapp.400 sub. 5	superf. esterna lorda	128	1	128
Portico mapp. 400 sub. 5	Superficie lorda	42	1	42

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni simili ubicati nella zona con applicazione di idonei coefficienti correttivi.

Viene tenuto conto anche delle quotazioni OMI .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione nelle vicinanze del centro abitato di Masi Torello, delle buone rifiniture per l'ammodernamento nel 2021 delle rifiniture interne ,della tipologia costruttiva (abitazione monofamiliare con cortile esclusivo ) , della vetustà (1978) nonchè dello stato di manutenzione e conservazione (generale normale ) .

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

Il valore dell'area esclusiva , viene già compreso nel valore dell'abitazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

OMI , operatori immobiliari .

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione con corte esclusiva in Masi Torello via San Giacomo 24

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	128	€. 950,00	€.121.600,00
Portico P.T.	42	€.230,00	€.9.660,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 131.000,00
Valore Accessori		€ 0,00
Valore complessivo intero		€.131.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ .131.000,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione con corte esclusiva		€.131.000,00	€.131.000,00

**8. 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% )

€. .19.650,00

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

€. //////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, demolizioni :

€. 8.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€. //////////

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :**

Piena proprietà quota di 1/1 di abitazione con corte esclusiva in Masi Torello via San Giacomo ■■■, a corpo, nello stato di fatto in cui si trova , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, demolizioni-ripristini , certificazione impianti , nulla escluso in cifra tonda

**( Stato " Libero" )** in cifra tonda

**€. 103.000,00**

Ferrara 10.04.2024

**Allegati :**

Allegati al rapporto di valutazione

n. 19 fotografie

n. 1 Planimetria scala 1:200 abitazione con corte esclusiva

Allegati al fascicolo del rapporto di valutazione

n. 3 mappe topografiche

mappa catastale

n. 1 visura catastale storica Catasto Fabbricati

n.1 Planimetria catastale

n. 2 Elaborati planimetrici e n. 2 elenco subalterni

Rogito not. G. Morena del 08.10.2020 con Attestato prestazione energetica

n. 1 Certificati residenza ,stato famiglia , matrimonio

Stralci di pratiche edilizie

Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII )