

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

VS

N° Gen. Rep. **39/2024**

Udienza ex art. 569 c.p.c. 16.10.2024 – h. 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Nicoletta Pivari**
Avv. Alessandro Battistello

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001-002-003-004-005

Esperto alla stima: Geom. Stefano Baraldi
Codice fiscale: BRLSFN58D08D548V
Partita IVA: 00752250381
Studio in: 44122 Ferrara, via C.Grillenzoni 3
Telefono: 0532 764179
Email: stefano.baraldi@geometriestensi.it
Pec: stefano.baraldi@geopec.it

Beni: 44024 FERRARA, Loc. Torre Fossa, Via G.Fabbri c.n.

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:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in G.Fabbri in loc. Torre Fossa (Fe)

Quota e tipologia del diritto:

_____ (c.f. _____) piena proprietà in quota di 1/1

Identificazione Catasto Fabbricati.

Intestazione:

_____ (c.f. _____) : piena proprietà in quota di 1/1

. C.F. FERRARA, Fg. 253 Mapp. 67 sub. 17, Via G.Fabbri, piani S/T/1/2, comune D548, categ. A/2 di cl. 1, consistenza vani 6,0 - superficie cat.le 158 mq. e rendita €. 681,72;

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: al Fg. 253 di Ferrara l'unità confina a Nord con Po di Primaro e autorimessa mapp. 67/8, ad Est con rag. _____ e corte comune, ad Ovest con rag. _____ e corte comune e a Sud con la via G.Fabbri.

. C.F. FERRARA, Fg. 253 Mapp. 67 sub. 8, Via G.Fabbri, piani S, comune D548, categ. C/6 di cl. 4, consistenza mq. 19 - superficie cat.le 23 mq. e rendita €. 117,75;

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: al Fg. 253 di Ferrara l'unità confina a Nord con mapp. 67/17 e corte comune, ad Est con rag. _____ ad Ovest con rag. _____ e a Sud con mapp. 67/17.

Conformità catastale.

I fabbricati sono correttamente individuati alla mappa del **Catasto Terreni**.

Al **Catasto Fabbricati**, al contrario, si riscontrano diffuse difformità interne ad entrambe le u.i. ed una non corretta individuazione della porzione di magazzino in corte; non aggiornato e inattendibile l'Elaborato Planimetrico agli atti.

Le descritte difformità sono regolarizzabili mediante Variazione Cat.le di aggiornamento con costi dedotti dal valore finale di stima: si prevedono la presentazione di num. 3 schede cat.li per abitazione, autorimessa e cantina/ripostiglio in corte, l'elaborato planimetrico generale conteggiato per 1/3 e gli oneri cat.li di presentazione.

Totale Importo Aggiornamento cat.le Lotto 1: e. 1.700,00

Per le ragioni esposte **NON SI attesta la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Loc. TORRE FOSSA, Comune di Ferrara – Via G. Fabbri

La frazione di Torre Fossa è situata a pochi chilometri da Ferrara e prossima al centro abitato di San Martino; è sprovvista di esercizi commerciali e servizi e, stanti le brevi distanze, i residenti orbitano essenzialmente nelle aree commerciali poste nella zona cittadina Sud.

L'abitazione descritta è monofamiliare, disposta su tre piani oltre a sottotetto, con aree cortilive antistante e retrostante in parte recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale; la disposizione interna è semplice e razionale e comprende al pianterreno ingresso, studio, disimpegno/vano scale e, a seguire, ulteriore vano dotato di servizio e terrazzo esterno sul retro.

La scala interna conduce al piano seminterrato dove trovano collocazione cantina, autorimessa e centrale termica esterna di servizio agli attuali Lotti 1 e 2 dell'edificio, corte e porzione di magazzino esterno; al piano primo, opportunamente disimpegnati vi sono due ampi vani con servizio l'uno e terrazzo l'altro.

Il vano scala prosegue fino al sottotetto dove si trova un piccolo vano ripostiglio a lato del quale vi sono due vani con minime altezze, non praticabili.

Gli impianti elettrico e di climatizzazione sono datati ma in funzione (conformità da verificare); pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno tamburato e gli infissi in pvc con scuri esterni avvolgibili sempre in pvc.

Le altezze interne sono di cm. 300 al piano terra, cm. 290 al piano primo e cm. 220 la parte fruibile del piano sottotetto; al pianterreno, cantina ed autorimessa misurano invece un'altezza di cm. 210.

Catasto Fabbricati di Ferrara, Fg. 253 - Mapp. 67/17 e 67/8

Caratteristiche zona: residenziale, centrale rispetto al piccolo abitato di Torre Fossa.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con discrete possibilità di parcheggio.

Servizi presenti nella zona: -

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: città di Ferrara e abitato di San Martino
Attrazioni paesaggistiche: -
Attrazioni storiche: nessuna
Principali collegamenti pubblici: autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono in uso ai sigg.ri

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: non rilevate*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -*

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: non rilevati.*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: non rilevate.*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva in favore di _____ - Sede
di Ferrara vs ' _____ derivante da CONCESSIONE A GA-
RANZIA DI MUTUO del 27/12/2005 a rogito notaio A.Magnani di rep. 35557/19025;
grava la piena proprietà di _____ i delle particelle di cui al Fg. 253 di Fer-
rara, mapp. 67/14, 67/15 e mapp. 53.
Si registra ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2024, Rg 15926 Rp 1551

Formalità iscritta a Ferrara il 17/01/2006 ai numm. **1271/258** -
Importo ipoteca: €. 450.000/00 Importo capitale: €. 300.000/00

- **Ipoteca volontaria** attiva in favore d _____ - Sede
di Ferrara vs _____ **(debitore ipotecario) e** _____ **(terzo**
datore di ipoteca) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del
14/05/2008 a rogito notaio A.Magnani di rep. 39139/21538; grava la piena proprietà
dell'odierno esecutato _____ elle particelle di cui al Fg. 253 di Ferrara, mapp.
67/8, 67/16 e mapp. 67/17; al Fg. 254 grava la piena proprietà delle particelle mapp.
290, 291, 292, 293, 294, 295 e 296.

Si registrano le seguenti ANNOTAZIONI:

- . del 07/10/2008, gen. 21799 part. 4275 per RESTRIZIONE DI BENI;
- . del 22/10/2009, gen. 19913 part. 3848 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 25/11/2009, gen. 22236 part. 4334 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 12/01/2010, gen. 21799 part. 4275 per RESTRIZIONE DI BENI;
- . del 27/01/2010, gen. 1965 part. 310 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 02/03/2010, gen. 4286 part. 617 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 22/04/2010, gen. 7947 part. 1367 per EROGAZIONE PARZIALE;

- . del 25/05/2010, gen. 10401 part. 1725 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 21/07/2010, gen. 14430 part. 2489 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 29/07/2010, gen. 14930 part. 2571 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 30/08/2010, gen. 16396 part. 2587 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 15/11/2010, gen. 20736 part. 3792 per RESTRIZIONE DI BENI;
- . del 07/12/2010, gen. 22346 part. 4105 per EROGAZIONE PARZIALE;
- . del 09/08/2011, gen. 14716 part. 2669 per RESTRIZIONE DI BENI;
- . del 16/11/2011, gen. 19507 part. 3714 per RESTRIZIONE DI BENI;
- . del 09/05/2012, gen. 7436 part. 1393 per RIDUZIONE DI SOMMA;
- . del 09/05/2012, gen. 7437 part. 1394 per RESTRIZIONE DI BENI;

Formalità iscritta a Ferrara il 28/05/2008 ai numm. **11618/2315** -

Importo ipoteca: €. 1.350.000/00

Importo capitale: €. 900.000/00

4.2.2 Trascrizioni:

- **Verbale di Pignoramento immobili** in favore di PURPLE SPV S.R.L. – Sede di Conegliano (Tv) vs
derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Ferrara del 05/03/2024 di rep. 737.

Formalità trascritta a Ferrara il 22/03/2024 ai num. 5330/4030 -

Grava la piena proprietà in capo agli esecutati delle particelle di cui al Fg. 253 di Ferrara, mapp. 67/8, 67/17, 67/14, 67/15, 67/16 e mapp. 53. Al Fg. 254 di Ferrara grava le particelle mapp. 290, 291, 292, 294, 295 e 296.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **CONVENZIONE EDILIZIA** in favore di COMUNE DI FERRARA – Sede di Ferrara vs
derivante da Atto Notarile Pubblico del 01/10/2009 a firma notaio A.Magnani di rep. 40927/22855.

Formalità trascritta a Ferrara il 13/10/2009 ai num. 19377/11630 -

Al C.T. di Ferrara, Fg. 254, grava la piena proprietà della particella mapp. 18 di ha 01.31.70, oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

- **CONVENZIONE EDILIZIA** in favore di COMUNE DI FERRARA – Sede di Ferrara vs
derivante da Atto Notarile Pubblico del 10/08/2012 a firma notaio A.Magnani di rep. 44183/25292.

Formalità trascritta a Ferrara il 29/08/2012 ai num. 12782/8783 -

Al C.T. di Ferrara, Fg. 254, grava la piena proprietà della particella mapp. 18 di ha 01.31.70 oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, per PROROGA DEI TERMINI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE ANCORA DA REALIZZARE.

- **DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** in favore di

- Sede di Conegliano (Tv) vs
derivante da Domanda Giudiziale del Tribunale di Ferrara
in data 12/05/2023, rep. 1140, in cui si chiede la REVOCA dell'Atto di Donazione del
26/06/2018 a firma notaio A.Magnani di rep. 48430/28457.

Formalità trascritta a Ferrara il 30/05/2023 ai num. 10054/7682 -
Al C.F. di Ferrara, Fg. 253, la formalità grava le particelle mapp. 67/14, 67/15, 67/16
e mapp. 53.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* -

4.3 **Misure Penali:** non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
(c.f.): piena proprietà in quota di 1/1 in forza di
**Adempimento di Obbligazione del 02/03/2016 a rogito dott. Alberto Magnani di rep. 46761
racc. 27181 reg.to a Ferrara il 09/03/2016 al num. 1545, ivi trascritto il 09/03/2016 ai part. 2571
e 2572.**

Titolare/Proprietario:
(c.f.) in forza di Denuncia di Successione del
10/11/1997 reg.ta il 08/05/1998 al num. 2/1063. Risulta trascritta il 26/01/2024 ai numm.
1614/1271 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI nascente da Atto
A.Magnani del 03/03/2016.
Si registra altresì il ricongiungimento di usufrutto Voltura 4160.1/2013 Pratica FE0081021 in
morte di deceduta a Ferrara il 20/07/2012.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per quanto sopra riscontrato **NON SI attesta la conformità edilizia.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa [C6]

Note sulla conformità: c.s.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] e Autorimessa [C6] di cui al punto A

L'abitazione è monofamiliare, disposta su tre piani oltre a sottotetto, con aree cortilive antistante e retrostante entrambe recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale; la disposizione interna è semplice e razionale e comprende al pianterreno ingresso, studio, disimpegno/vano scale e, a seguire, ulteriore vano dotato di servizio e terrazzo esterno sul retro.

Al piano seminterrato trovano collocazione cantina, autorimessa e centrale termica esterna a servizio degli odierni Lotti 1 e 2, corte e porzione non meglio individuata di magazzino esterno; al piano primo, opportunamente disimpegnati vi sono due ampi vani con servizio l'uno e terrazzo l'altro.

Il vano scala prosegue fino al sottotetto dove vi è un piccolo vano ripostiglio a lato del quale vi sono le due soffitte non praticabili.

Gli impianti elettrico e di climatizzazione sono datati ma in funzione (conformità da verificare); pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno tamburato e gli infissi in pvc con scuri e avvolgibili sempre in pvc all'esterno.

Le altezze interne sono di cm. 300 al piano terra, cm. 290 al piano primo e cm. 220 la parte fruibile del piano sottotetto; al pianterreno, cantina ed autorimessa misurano invece cm. 210.

La Superficie Utile Abitabile dei piani terra e primo misura lordi mq. 128,00 mentre la Superficie Non Residenziale adibita ad autorimessa è di mq. 22,55; si aggiungano mq. 41,45 per la restante superficie del seminterrato, mq. 24,00 per la porzione di magazzino esterno, mq. 13,64 per il sottotetto utilizzabile e mq. 8,90 di terrazzi.

La Superficie Convenzionale complessiva è di mq. 154,88.

1. Quota e tipologia del diritto

(c.f.): piena proprietà in quota di 1/1
Stato Civile: Comproprietari: indicati in premessa

Superficie Convenzionale Complessiva: mq. **154,88**

L'U.i. abitativa si sviluppa su tre piani oltre a sottotetto con autorimessa interna al perimetro dell'edificio e le altezze interne sono quelle precedentemente indicate.

L'edificio è in condizioni manutentive complessivamente buone.

Dalla ricerca presso i pubblici registri del Comune di Ferrara, effettuata a più riprese per le numerose pratiche edilizie succedutesi, è risultato quanto segue.

Numero pratica: **P.E. num. 7730/3637 – 1967 e Variante in Corso d’Opera 27360/1968**

A nome di

Tipo pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per lavori: **AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICIO DI C.A.**

Data rilascio: **04/08/1967**

Numero pratica: **N.O. DI ABITABILITA’ P.G. 23742/3396-1970**

A nome di

Per lavori: **AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICIO DI C.A.**

Data rilascio: **03/04/1973**

Numero pratica: **P.E. num. 27871/13270 – 1977**

A nome di

Tipo pratica: **CONCESSIONE A COSTRUIRE**

Per lavori: **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DI C.A.**

Data rilascio: **02/12/1978**

Numero pratica: **P.E. num. 10090/5095 – 1980**

A nome di

Tipo pratica: **VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA 27871/13270-1977**

Per lavori: **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DI C.A.**

Data rilascio: **02/12/1978**

N.O. ABITABILITA’: **P.G. 617/6236-1982 ril. Il 05/03/1984**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa [C6]

Dal raffronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto (a partire dal permesso dell’anno 1967) emergono alcune difformità interne come i non previsti collegamenti interni fra le u.i. e un non autorizzato servizio al piano cantinato, interno all’autorimessa.

Dalla ricerca com.le non è emersa alcuna pratica edilizia giustificativa del magazzino isolato esterno, in condivisione con la sorella e con l’u.i. costituente il Lotto 2: lo stesso sig. riferisce che la sua costruzione risale ad oltre trent’anni orsono.

L’eventuale sua regolarizzazione è da verificare anche alla luce delle ridotte distanze del manufatto dall’alveo del Po di Primario; in alternativa sarà necessario provvederne lo smantellamento.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità e/o smantellamento del manufatto/magazzino esterno.

Si quantificano in e. 4.600/00 gli oneri di regolarizzazione/smantellamento, dedotti dalla valutazione finale di stima.

Si precisa che l'area pertinenziale è interamente recintata e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite num. 2 cancelli, pedonale e carraio.

Si segnala l'INDIVISIBILITA' del compendio immobiliare in oggetto.

Caratteristiche descrittive	Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde	materiale: laterizio
Solai	tipologia: laterizio	
Strutture verticali	materiale: muratura fv e intonaco mento	marciapiedi: esterni in ce- mento
Componenti edilizie e costruttive:		
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio	
Pavim. Interna	materiale: ceramica e marmo	
Scale	posizione: centrale, interna.	
Serramenti e infissi	serramenti interni in legno tamburato, infissi esterni in pvc con scuri ed avvolgibili esterni in pvc	
Impianti:		
Termico	tipologia: autonomo diffusori: radiatori in ghisa nei vani condizioni: da verificare	
	<ul style="list-style-type: none"> Si segnala che i Lotti 1 e 2 condividono l'unica C.T. oggi ricompresa nel Lotto 1. 	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Superficie abitativa	sup reale lorda	128,00	1,00	128,00
Autorimessa	sup reale lorda	22,55	0,40	9,02
Piano Cantinato	"	41,45	0,25	10,36
Porzione mag. Est.	"	24,00	0,20	4,80
Sottotetto	"	13,64	0,10	1,36
Terrazzi	sup reale lorda	8,93	0,15	1,34
Totale S.Convenzionale	MQ.			154,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Comune di Ferrara

Destinazione d'uso: Residenziale Codice di zona: E2 Microzona cat.le: n.
Valori 2° Sem. 2023: Abit. di tipo civile E. 950 - 1.250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO DI FERRARA, CONSIDERATE LE CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE UNITARIA OMNICOMPRESIVA DI **EURO 750,00 PER MQ.** DI SUPERFICIE CONVENZIONALE.

8.2 Fonti di informazione: Agenzie imm.ri, operatori imm.ri locali**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] e autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitativa	128,00	€. 750,00	€. 96.000,00
Autorimessa	9,02	€. 750,00	€. 6.765,00
Piano cantinato	10,36	€. 750,00	€. 7.770,00
Porzione mag. est.	4,80	€. 750,00	€. 3.600,00
Sottotetto	1,36	€. 750,00	€. 1.020,00
Terrazzi	1,34	€. 750,00	€. 1.005,00
T O T A L E			
Stima sintetica comparativa parametrica dell'INTERO			€. 116.160,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 116.160,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1			€. 116.160,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni di tipo civile - autorimessa	154,88	€. 116.160,00	€. 116.160,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, all'assenza di garanzie per vizi come disp. del G.E. (min. 15%)	€.	17.424,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€.	1.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica:	€.	4.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€.	0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	92.436,00
Prezzo di vendita Lotto 1 – Valore arrotondato	€.	92.000/00