

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

Lotto: 002

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. 16, Via G.Fabbri , piani S/T/1/2, comune D548, cat. A/2 di cl. 1, consistenza vani 6,0 - superficie cat.le 166 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 corte comune e Po di Primaro, ad Est con rag. ' a Sud con corte comune mapp. 67/13 e via G.Fabbri ad Ovest con rag. e corte comune.

Conformità catastale.

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

Al **Catasto Fabbricati**, al contrario, si riscontrano diffuse difformità interne e prospettiche 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. 2 schede cat.li per abitazione e cantina/ripostiglio in corte e l'elaborato planimetrico generale conteggiato per 1/3 oltre agli oneri cat.li di presentazione.

Totale Importo Aggiornamento cat.le Lotto 2: e. 1.350,00

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, monofamiliare disposta su tre piani con aree cortilive antistante e retrostante in parte recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale; la disposizione interna è semplice ed elementare e si compone al pianterreno ingresso/disimpegno/vano scale, cucina e loc. pranzo/soggiorno.

Tramite scala interna a chiocciola si accede al piano seminterrato dove, opportunamente disimpagnate, trovano collocazione due ampie cantine, corte e porzione di magazzino esterno.

Il piano primo, privo di scala di collegamento interna e raggiungibile solo dall'u.i. descritta al Lotto 1, presenta un loc. guardaroba, disimpegno, un vano letto con servizio e terrazzo ed altro grande vano con camino interno e terrazzo.

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.

Si precisa che l'impianto di riscaldamento è alimentato da C.T. esterna situata nel Lotto 1, al servizio degli attuali Lotti 1 e 2 dell'edificio.

Le altezze interne sono di cm. 280 ai piani terra e primo e cm. 220 al piano seminterrato; la porzione di magazzino/ripostiglio esterna misura invece un'altezza di cm. 300 min. e cm. 400 max.

Catasto Fabbricati di Ferrara, Fg. 253 - Mapp. 67/16

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 i

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:* vedi Cap. 4.2.2

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 _____ delle particelle di cui al Fig. 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 di _____ - Sede
di Ferrara vs _____ (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 I.Venturoli delle particelle di cui al Fig. 253 di Ferrara, mapp.
67/8, 67/16 e mapp. 67/17; al Fig. 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 _____ ede di Conegliano (Tv) vs _____ derivate 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 Atto di Donazione del 26/06/2018 a rogito dott. Alberto Magnani di rep. 48430 racc. 28457 trascritto a Ferrara il 17/07/2018 ai num. 11688/7962.
 Si segnala ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', formalità del 26/01/2024, Rg 1614 Rp 1271.

Titolare/Proprietario:
 (c.f.) per la piena proprietà in forza di Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito del 02/03/2016 a rogito notaio A.Magnani di rep. 46761/27181; formalità trascritta il 09/03/2016 ai numm. 3711/2571.
 Si segnala ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', formalità del 03/05/2024, Rg 7904 Rp 6034.

Titolare/Proprietario:
 (c.f.) in quota di 3/4 di piena proprietà e (c.f.) ¼ di piena proprietà in forza di Denuncia di Successione del 20/07/2012 di da reg.ta il 19/06/2013 al num. 1746/9990; formalità trascritta il 18/04/2014 ai numm. 4856/3429.

Titolare/Proprietario:
 (c.f.) in quota di ½ di nuda proprietà e (c.f.) in quota di ½ di piena proprietà e ½ di usufrutto in forza di Pubblicazione di Testamento del 27/04/1998 di rep. 23447 a rogito notaio A.Magnani.

Titolare/Proprietario:
 (c.f.) e (c.f.) in quota pari ad ½ ciascuno l'immobile perviene con Atto di Acquisto del 09/12/1965 a rogito notaio B.Minarelli di rep. 67202/5574.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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]

Dal raffronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto sono emerse difformità interne e prospettiche; non è infine alcuna pratica edilizia giustificativa del magazzino isolato esterno, in condivisione con e con l’u.i. costituente il Lotto 1: riferisce lo stesso sig. che la sua non autorizzata realizzazione 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 Primaro; in alternativa sarà necessario prevederne lo smantellamento.

Si segnala infine l’assenza di collegamenti interni fra i piani terra e primo dell’abitazione.

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

Si quantificano in e. 4.000/00 gli oneri di regolarizzazione/smantellamento, dedotti dalla valutazione finale di stima.

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

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità: c.s.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L'abitazione descritta, monofamiliare disposta su tre piani con aree cortilive antistante e retrostante in parte recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale; la disposizione interna è semplice ed elementare e si compone al pianterreno ingresso/disimpegno/vano scale, cucina e loc. pranzo/soggiorno.

Tramite scala interna a chiocciola si accede al piano seminterrato dove, opportunamente disimpegnate, trovano collocazione due ampie cantine, corte e porzione di magazzino esterno.

Il piano primo, privo di scala di collegamento interna e raggiungibile solo dall'u.i. descritta al Lotto 1, presenta un loc. guardaroba, disimpegno, un vano letto con servizio e terrazzo ed altro grande vano con camino interno e terrazzo.

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.

Si precisa che l'impianto di riscaldamento è alimentato da C.T. esterna situata nel Lotto 1, al servizio degli attuali Lotti 1 e Lotto 2 dell'edificio.

Le altezze interne sono di cm. 280 ai piani terra e primo e cm. 220 al piano seminterrato; la porzione di magazzino/ripostiglio esterna misura invece un'altezza di cm. 300 min. e cm. 400 max.

La Superficie Utile Abitabile dei piani terra e primo misura lordi mq. 121,88 mentre la Superficie Non Residenziale del piano seminterrato è di mq. 61,60; si aggiungano mq. 20,28 per la porzione di magazzino esterno e mq. 7,38 di terrazzi.

La Superficie Convenzionale complessiva è di mq. 142,45.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Superficie Convenzionale Complessiva: mq. 142,45

L'U.i. abitativa si sviluppa su tre livelli con porzione di magazzino/cantina esterna al perimetro dell'edificio con altezze interne precedentemente indicate.

L'edificio è in condizioni manutentive complessivamente buone.

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	marciapiedi: esterni in cemento

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 Lotto 2 condividono l'unica C.T., oggi ricompresa nel Lotto 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie abitativa	sup reale lorda	121,88	1,00	121,88
Terrazzi	sup reale lorda	7,38	0,15	1,11
Piano Cantinato	"	61,60	0,25	15,40
Porzione mag. Est.	"	20,28	0,20	4,06
Totale S.Convenzionale	MQ.			142,45

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 OMNICOOMPRESIVA 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]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitativa	121,88	€. 750,00	€. 91.410,00
Piano cantinato	15,40	€. 750,00	€. 11.550,00
Porzione mag. est.	4,06	€. 750,00	€. 3.045,00
Terrazzi	1,11	€. 750,00	€. 832,50
T O T A L E			
Stima sintetica comparativa parametrica dell'INTERO			€. 106.837,50
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 106.837,50
Valore complessivo diritto e quota di 1/1			€. 106.837,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni di tipo civile	142,45	€. 106.837,50	€. 106.837,50

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%)	€.	16.025,63
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€.	1.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica:	€.	4.000,00
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:	€.	85.461,88
	€.	85.461,88
Prezzo di vendita Lotto 2 – Valore arrotondato	€.	85.000/00