

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: 003

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] e autorimessa [C6] 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. 14 e Mapp. 53, Via G.Fabbri , piani S/T/1, comune D548, categ. A/2 di cl. 1, consistenza vani 7,0 - superficie cat.le 187 mq. e rendita €. 795,34.

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. 67/15, ad Est con area pubblica, ad Ovest con rag. e corte comune e a Sud con la via G.Fabbri.

. C.F. FERRARA, Fg. 253 Mapp. 67 sub. 15, Via G.Fabbri, piani S, comune D548, categ. C/6 di cl. 1, consistenza mq. 50 e rendita €. 193,67.

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 e ad Est con la corte mapp. 53, a Sud con la cantina mapp. 67/14, ad Ovest con rag.

Conformità catastale.

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

Al **Catasto Fabbricati** si sono riscontrate modeste difformità interne in particolare al pianterreno dell'abitazione dove non sono rappresentati il muretto basso all'ingresso e la chiusura del sottoscala; 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 prevede la presentazione di num. 1 scheda cat.le e l'elaborato planimetrico generale conteggiato per 1/3, oltre agli oneri cat.li di presentazione.

Totale Importo Aggiornamento cat.le Lotto 3: e. 950,00

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 con disposizione semplice e razionale su due piani oltre a seminterrato ed aree cortilive antistante e retrostante in parte recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale; la disposizione interna comprende al pianterreno ingresso/soggiorno con vano scale e sottoscala, cucina, antibagno e bagno; al piano superiore trovano collocazione num. 3 vani letto, due dei quali con terrazzo, e ulteriore servizio.

Al piano seminterrato si trovano il locale lavanderia, cantina ed autorimessa l'un l'altra in continuità.

Gli impianti elettrico e di climatizzazione sono relativamente recenti e funzionanti (conformità da verificare); pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e gres, 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. 280 e cm. 290 mentre cantina ed autorimessa misurano invece un'altezza di cm. 220.

Catasto Fabbricati di Ferrara, Fg. 253 - Mapp. 67/14 53 e Mapp. 67/15

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 locati con contratto non rinnovato, in via di librazione.

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 _____ le 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 di _____ - Sede
di Ferrara vs _____ **(debitore ipotecario) €** _____ **(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 _____ delle 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 _____ - Sede di Conegliano (Tv) vs _____ Ieri-
vante 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:

- DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE in favore di _____ - Sede di Conegliano (Tv) vs _____
Ieri-
vante 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. _____) e _____ (c.f. _____):
piena proprietà in quota di ½ ciascuno in forza di Atto di Acquisto del 03/03/1989 a rogito dott. Alberto Magnani di rep. 10558; formalità trascritta a Ferrara il 17/03/1989 ai numm. 4651/3249.

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.G. 5069/1992 – P.T. 1611/1992 del 04/02/1992**

A nome di

Tipo pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA**

Per lavori: **DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO**

Data rilascio: **03/11/1992**

Numero pratica: **P.G. 39964/1995 – P.T. 18909/1995 del 17/10/1995**

A nome di

Tipo pratica: **CONCESSIONE PER ULTIMAZIONE LAVORI di cui alla 5069/1611/1992**

Per lavori: **DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO**

Data rilascio: **05/12/1995**

Numero pratica: **P.G. 6240/1999 – P.R. 939/1999 del 25/02/1999**

A nome di

Tipo pratica: **NUOVA CONC. ED. PER DECORRENZA TERMINI PRECEDENTI CONCESSIONI**

Per lavori: **ULTIMAZIONE LAVORI**

Data rilascio: **04/05/1999**

Numero pratica: P.G. 11917/00 – P.R. 1460/00 del 21/03/2000
A nome di
Tipo pratica: CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA
Per lavori: ULTIMAZIONE LAVORI
Data rilascio: 20/07/2000

7.1 Conformità edilizia:

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

Dal raffronto dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto sono emerse modeste difformità interne, in particolare al pianterreno, dove non sono rappresentati il muretto basso di delimitazione ingresso/vano scale e il tamponamento del sottoscala.

Si quantificano in e. 1.500/00 i costi di ripristino/regolarizzazione delle difformità riscontrate.

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 due piani oltre a seminterrato, con aree cortilive antistante e retrostante entrambe recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale; la disposizione interna comprende al pianterreno ingresso/soggiorno con vano scale e sottoscala, cucina, antibagno e bagno; al piano superiore trovano collocazione num. 3 vani letto, due dei quali con terrazzo, e ulteriore servizio.

Al piano seminterrato si trovano il locale lavanderia, cantina ed autorimessa l'un l'altra in continuità.

Gli impianti elettrico e di climatizzazione sono relativamente recenti e funzionanti (conformità da verificare) con caldaia murale posizionata in cucina; pavimenti e rivestimenti sono in ceramica e gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne in legno tamburato e gli infissi in pvc con scuri esterni avvolgibili sempre in pvc.

La Superficie Utile Abitabile dei piani terra e primo misura lordi mq. 161,84 mentre la Superficie Non Residenziale del seminterrato adibita ad autorimessa è di mq. 64,20; si aggiungano mq. 13,20 per cantina e landeria del seminterrato mq. 19,40 di terrazzi.

La Superficie Convenzionale complessiva è di mq. 193,73.

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. **193,73**

L'U.i. abitativa si sviluppa su due piani oltre a seminterrato con autorimessa interna al perimetro dell'edificio e le altezze interne sono quelle indicate; si segnala altresì che dalla corte mapp. 53 accedono anche le u.i. di cui ai Lotti 1 e 2.

L'edificio è di costruzione relativamente recente in buone condizioni manutentive.

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**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie abitativa	sup reale lorda	161,84	1,00	161,84

Autorimessa	sup reale lorda	64,20	0,40	25,68
Piano Cantinato	"	13,20	0,25	3,30
Terrazzi	sup reale lorda	19,40	0,15	2,91
Totale				
S.Convenzionale	MQ.			193,70

Criteria 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 900,00 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	161,84	€. 900,00	€. 145.656,00
Autorimessa	25,68	€. 900,00	€. 23.112,00
Piano cantinato	3,30	€. 900,00	€. 2.970,00
Terrazzi	2,91	€. 900,00	€. 2.619,00
T O T A L E			
Stima sintetica comparativa parametrica dell'INTERO			€. 174.357,00
Valore corpo			
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 174.357,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1			€. 174.357,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazioni di tipo civile - autorimessa	193,70	174.357,00	€. 174.357,00

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%) €. 26.153,55
 Spese tecniche di regolarizzazione catastale: €. 950,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica:	€.	1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€.	0,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	€.	145.753,45
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	145.753,45
Prezzo di vendita Lotto 3 – Valore arrotondato	€.	145.000/00