

# 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, A. Pisa s.n.c.

**Lotto: 005**

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.**

Lotto di terreno edificabile costituito dai mapp. 292 e 295 del Fg. 254 di Ferrara, sito in via Alberto Pisa (strada privata) - 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.T. FERRARA, Fg. 254 Mapp. 292, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 1610 - reddito dominicale €. 8,11 e reddito agrario €. 5,06;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/08/2007 n. 129070.1.2007 – Pratica FE0129070.

Confini: al Fg. 254 di Ferrara la particella confina a Nord con mapp. 291, ad Est con mapp. 286, a Sud con mapp. 306 e ad Ovest con mapp. 295.

. C.T. FERRARA, Fg. 254 Mapp. 295, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 40 - reddito dominicale €. 0,28 e reddito agrario €. 0,18;

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 21/08/2007 n. 129070.1.2007 – Pratica FE0129070.

Confini: al Fg. 254 di Ferrara la particella confina a Nord con mapp. 294, ad Est con mapp. 292, a Sud con mapp. 296 e ad Ovest con mapp. 216 (strada privata).

. C.T. FERRARA, Fg. 254 Mapp. 290, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 400 - reddito dominicale €. 2,81 e reddito agrario €. 1,76: piena proprietà in ragione di 1/2

. C.T. FERRARA, Fg. 254 Mapp. 303, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 10.231 - reddito dominicale €. 71,97 e reddito agrario €. 44,91: piena proprietà in ragione di 31,746583/200.

. C.T. FERRARA, Fg. 254 Mapp. 304, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 1.484 - reddito dominicale €. 10,44 e reddito agrario €. 6,51: piena proprietà in ragione di 31,746583/200.

#### Conformità catastale.

Le particelle costituenti l'odierno **Lotto 5** sono correttamente individuate in mappa.

Per quanto esposto Si attesta la conformità catastale.

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

Loc. **TORRE FOSSA** , Comune di Ferrara

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.

Il lotto in descrizione, di complessivi mq. ~~1-233~~, è ricompreso nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.G. 13369/05 del 24/07/2007 oggetto di CONVENZIONE EDILIZIA del 14/05/2008 a firma notaio A.Magnani di rep. 39137 racc. 21536.

Convenzione Edilizia che individua e contrattualizza termini, obblighi, adempimenti e garanzie del suddetto PPIP.

#### **Catasto Terreni di Ferrara, Fg. 254 - Mapp. 292 e 295**

Caratteristiche zona: prevalentemente residenziale, soggetta a P.P.I.P.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con buone 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:

I terreni sono oggi nella disponibilità del sig.

#### 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 \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ nelle 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 de-  
rivante 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 Fer-  
rara, 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 attuazione a P.P.I.P derivante da Atto Notarile Pubblico  
del 18/02/1999 a firma notaio A.Magnani di rep. 24493, approvato con Delibera del  
Consiglio Comunale n. 21 P.G. 28306 del 23/11/1998.

- **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; per rinnovo termini di attuazione.

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.

#### 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 Acquisto del 14/05/2008 a rogito dott. Alberto Magnani di rep. 39138 racc. 21537 reg.to a Ferrara il 27/05/2008 al num. 4873, ivi trascritto il 28/05/2008 ai partt. 6794 e 6795.

Titolare/Proprietario:

(c.f. \_\_\_\_\_ e i \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_), in ragione di ½ ciascuno a) per acquisto fattone il 09/02/1999 a rogito notaio Cacchi di rep. 40494 trascritto a Ferrara il 17/02/1999 al part. 1690 e b) in forza di Denuncia di Successione n. 38 vol. 581 in morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 08/07/1996, formalità trascritta a Ferrara il 18/10/1997 al part. 9716.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca presso i pubblici registri del Comune di Ferrara è risultato quanto segue.

Numero pratica: **CONVENZIONE EDILIZIA**  
**Delibera Consiglio Com.le P.G. 13369/05 del 24/07/2007 integrata il 03/03/2008 con ulteriore Delibera P.G. 97750/07.**

A nome di \_\_\_\_\_

Tipo pratica: **PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
Per lavori: **REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE**  
Data stipula: **14/05/2008**

Numero pratica: **P.G. 31228/2010 P.R. 1209/2010**

A nome di \_\_\_\_\_

Tipo pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE**  
Per lavori: **ULTIMAZIONE LAVORI E VARIANTE ALLE O. DI URBANIZZAZIONE**  
Data rilascio: **31/01/2011**

### 7.1 Conformità edilizia:

**Lotto di terreno edificabile, parte del P.P.I.P. di Torre Fossa.**

**7.2 Conformità urbanistica:*****Lotto di terreno edificabile, parte del P.P.I.P. di Torre Fossa.***

I terreni sono correttamente individuati in mappa.

Per quanto sopra riscontrato **SI attesta la conformità urbanistica.**

**Note sulla conformità:** c.s.

***Descrizione: Lotto di terreno edificabile, parte del P.P.I.P. di Torre Fossa.***

Lotto di terreno costituito dai mapp. 292 e 295 del Fg. 254 di Ferrara, di complessivi mq. ~~1.233/00~~, edificabile secondo i criteri individuati dal P.P.I.P. di cui alla **CONVENZIONE EDILIZIA** in attuazione a P.P.I.P. derivante da Atto Notarile Pubblico del 18/02/1999 a firma notaio A.Magnani di rep. 24493 e seguenti, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 P.G. 28306 del 23/11/1998.

Si precisa inoltre quanto segue:

- La particella **mapp. 295** di mq. 40 è destinata dal P.P.I.P. a marciapiedi;
- La particella mapp. 292 risulta occupata da fondazioni continue in c.a. con ferri emergenti di richiamo a segnalare un vecchio intervento edilizio, interrotto e mai portato a termine: all'aggiudicatario spetterà adeguare/riconvertire la struttura ovvero rimuoverla definitivamente.
- L'acquisizione dell'odierno **Lotto 5** comporta altresì:
  - d) L'accettazione di vincoli ed oneri nascenti dal P.P.I.P. approvato e dalle CONVENZIONI EDILIZIE sottoscritte dai soggetti attuatori. Compreso l'onere pro-quota di presentazione ex novo di pattuizioni nel frattempo scadute;
  - e) il contestuale acquisto in quota di ½ del mapp. 290, dal P.P.I.P. destinato a verde;
  - f) il contestuale acquisto in quota di 31,746583/200 dei **mapp. 303** (di mq. 10.231) e **mapp. 304** (di mq. 1484), dal P.P.I.P. destinati a strade di lottizzazione, parcheggi e verde pubblico.

La Superficie Fondiaria del lotto è di mq. ~~1.233/00~~.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Stato Civile: (c.f. **piena proprietà in quota di 1/1**  
Comproprietari: -

Superficie Fondiaria Complessiva: mq. ~~1.233/00~~

**Caratteristiche descrittive**

Copertura

**Caratteristiche strutturali**

tipologia: - materiale: -

Solai

tipologia: -

Strutture verticali materiale: - marciapiedi: -

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: -

Pavim. Interna materiale: -

Scale posizione: -

Serramenti e infissi -

**Impianti:**

Termico tipologia: - diffusori: - condizioni: -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie FONDIARIA	sup reale lorda	1.233,00	1,00	1.233,00
Totale	MQ.			1.233,00

**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: E. -

**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 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 40,00 PER MQ.** DI SUPERFICIE FONDIARIA.

**8.2 Fonti di informazione:** Agenzie imm.ri, operatori imm.ri

**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 Fondiaria	1.233,00	€. 40,00	€. <del>49.320,00</del>
<b>TOTALE</b>			€. 49.320,00



Stima sintetica comparativa parametrica dell'INTERO	€.	49.320,00	T
Valore corpo			
Valore Accessori	€	0,00	
Valore complessivo intero	€.	49.320,00	
<b>Valore complessivo diritto e quota di 1/1</b>	<b>€.</b>	<b>49.320,00</b>	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto di terreno edificabile	1.233,00	€. 49.320,00	€. 49.320,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni alla 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%)	€.	7.398,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€.	-
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica:	€.	-
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:	€.	41.922,00
Prezzo di vendita <b>Lotto 5</b> – Valore arrotondato	€.	42.000/00

Ferrara, lì 12 Settembre 2024

L'Esperto alla stima

**Geom. Stefano Baraldi**

ATTENZIONE:  
PER TUTTI I DATI BARRATI  
SI VEDA L'ALLEGATA  
SEGNALAZIONE CORRETTIVA

**- TRIBUNALE DI FERRARA -**

ESECUZIONE IMM.RE n. 39/2024 R.G. promossa da

-----  
Vs  
-----

G.E.: **Dott. Marianna Cocca**

Delegati alla Vendita: Dott.ssa Nicoletta Pivari

Avv. Alessandro Battistello

Udienza ex art. 569 cpc: 16/10/2024

Il sottoscritto **geom. Stefano Baraldi**, Consulente Tecnico nella procedura di cui al titolo, avvedutosi solo ora di uno spiacevole refuso riguardante il **Lotto 5** della Ctu depositata il 13/09 u.s.,

SEGNALA

l'errata indicazione di particelle e superfici che costituiscono il compendio immobiliare stimato.

In particolare, limitatamente al Lotto 5, si precisa che, le particelle oggetto di pignoramento sono le seguenti:

C.T. di Ferrara, Fg. 254 **Mapp. 292** di mq. 1.153

C.T. di Ferrara, Fg. 254 **Mapp. 295** di mq. 40

per una Superficie complessiva del Lotto 5) pari a **mq. 1.193**

Tuttavia, come detto, per mero refuso:

- pag. 3 della Ctu la seconda particella viene erroneamente indicata come Mapp. 294 (in luogo del corretto 295);

- a pag. 41 la superficie del mapp. 292 viene erroneamente indicata pari a mq. 1610 (in luogo dei corretti mq. 1.153);

- alle pagg. 42, 46, 47 e 48 la superficie fondiaria complessiva del Lotto 5 viene erroneamente indicata pari a mq. 1.233 (in luogo dei corretti mq. 1.193).

- alle pagg. 47 e 48 il calcolo viene erroneamente svolto sulla base degli (errati) mq. 1.233,00 e quindi il valore stimato risulta pari ad €. 49.320,00, la decurtazione (15%) pari ad € 7.398,00 e il prezzo base di € 41.922,00, arrotondato infine ad € 42.000/00,

Circostanze che, sommate, determinano l'errore di calcolo del valore finale del lotto.

Atteso che il valore unitario individuato in perizia è di Euro 40,00 per mq., **i valori corretti dell'intero risultano i seguenti:**

$$\text{mq. } 1.193,00 \times \text{E/mq. } 40,00 = \text{E. } \mathbf{47.720,00}$$

Applicata la canonica riduzione del 15% per l'immediatezza della vendita, il valore finale al netto delle decurtazioni diviene:

$$\text{E. } 47.720,00 - 7.158,00 = \text{Euro } \mathbf{40.562,00}$$

In cifra arrotondata, e per seguire il criterio adottato in Ctu, si assume il Valore arrotondato del Lotto 5 in **Euro 40.500,00** (diconsi Euro QuarantaMilaCinquecento/00).

Porgendo le dovute scuse all'Ill.mo G.E. ed alle Parti per la svista ed i refusi segnalati, si chiede che il G.E. voglia provvedere a rettificare la perizia secondo quanto esposto, con i provvedimenti che riterrà di voler assumere.

Con osservanza.

Ferrara, 06 Novembre 2024

Geom. Stefano Baraldi