

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

promossa da:  
Credito Emiliano s.p.a.

contro:

N° Gen. Rep. 99/2024  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/12/2024 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Cocca

Custode Giudiziario: Dott.ssa Giovanna Stefanelli tel.0532.242752  
mail: g.stefanelli@studioacta.fe.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti unico**

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

## **Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:**

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incumbente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia . Ogni eventuale onere di incumbente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali).
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica ; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incumbente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

**Cio' premesso,**  
**segue il rapporto di stima:**

**Lotto: unico**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Terreno indeficato

Quota e tipologia del diritto  
1/1 [REDACTED] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Cento:

Intestazione:  
- [REDACTED] con sede in Cento, c.f. 01311820383 proprietà x 1.000/1.000 .

terreno  
- foglio 49, mapp.2193 sub.31  
z.c.-, categoria F/1, consistenza mq 1.051, R.C. €.-.

Conformità catastale:  
Il raffronto fra l'elaborato planimetrico e lo stato dei luoghi sostanzialmente trova corrispondenza.

Confini:  
Il terreno confina a nord con mappale 1334 et 769, a est con mappale 2193 sub 2, a sud con Via Comi, a ovest con mappale 2092; ovvero.

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

Caratteristiche zona: semi-centrale rispetto al centro abitato.  
Area urbanistica: residenziale con traffico locale, con dotazione di parcheggi .

**3. STATO DI POSSESSO:**

-

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:  
(aggiornamento al 30.10.2024)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata interessante l'area di espansione residenziale in Cento, Via Rigone - Via Paisiello, giusto atto not. Alberto Forte di Cento del [REDACTED], atto reg. a Cento il [REDACTED] e trascritto a Ferrara il [REDACTED]

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:  
(aggiornamento al 30.10.2024)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di Cassa di Risparmio di Cento s.p.a. con sede in Cento e contro San Biagio s.r.l con sede in Cento -quale terzo datore di ipoteca-  
Importo Capitale [REDACTED]  
Importo Ipoteca [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di Credito Emiliano s.p.a. con sede in Reggio Emilia contro [REDACTED] con sede in Sant' Agostino ; trascritto a Ferrara in data [REDACTED].

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto:non pertinenti.  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo,facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

N.B.: ci si rimette anche alle premesse di pag.2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il terreno di maggior consistenza è pervenuto alla società eseguita giusto atto di compravendita a ministero not. Alberto [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] per acquisto fattone da soc. [REDACTED]  
Atto trascritto a Ferrara il [REDACTED] al part. [REDACTED] e registrato a Cento [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è ineditato per esso non sono state presentate pratiche edilizie di sorta;

Di seguito i titoli edilizi relativi al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui fa parte:

-Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera del Consiglio Comunale n 13 del [REDACTED].

-Modifica al Piano - approvazione con integrazioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n .77 del [REDACTED].

-Variante al P.P.I.P. di cui alla determinazione residuale n. [REDACTED]

-Collaudo delle Opere di urbanizzazione e presa in carico di cui alla delibera n [REDACTED] del [REDACTED] con riferimento alla convenzione urbanistica di cui al atto not. Forte [REDACTED] del [REDACTED]; concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria [REDACTED] prat. ed. n [REDACTED]; Denuncia Inizio Attività per variante in corso d'opera alle opere di urbanizzazione primaria prot. n. [REDACTED] prat. ed. n. [REDACTED]; permesso di costruire del [REDACTED] per variante finale alle opere di urbanizzazione primaria n. [REDACTED] prat. ed.

n. 649/2007 del 29.11.2007.

N.B. Il terreno in stima è parte di un piu' ampio lotto edificato da palazzina ad uso residenziale composta da 13 unità immobiliari.

Il fabbricato è stato autorizzato con permessi di costruire di cui alla pratica edilizia n. [redacted] prot. [redacted] del 11.04.2005 e successiva Denuncia Inizio Attività [redacted] ed anche Denuncia di Inizio Attività per variante finale di completamento di cui alla pratica edilizia n. [redacted] prot. [redacted].

Il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità reca il n. [redacted].

#### 7.1 Conformità edilizia/urbanistica:

Trattandosi di terreno ineditato si attesta la conformità.

Per quanto riguarda la classificazione e la pertinenti norme tecniche di attuazione dello strumento di pianificazione territoriale si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica e gli elaborati di lottizzazione prodotti in copia nel fascicolo allegati.

#### Descrizione:Terreno ineditato

Trattasi di lotto di terreno con accesso diretto dalla pubblica via , pianeggiante di forma sostanzialmente rettangolare con una piccola appendice sul lato opposto all'accesso. Il lotto è recintato su tre lati da recinzione in cemento con sovrastante rete metallica o grigliato. Quello su strada e' protetto da recinzione di cantiere. Attualmente in stato di abbandono e' infestato da vegetazione non governata cosi' come le piante a medio e ad alto fusto messe a dimora in prossimita' del confine ovest. Sul lotto-per quanto e' possibile visionare- è presente un bagno chimico da cantiere oltre a attrezzature varie sempre di tipo edile od affini.

Sviluppa una superficie catastale di mq 1.051.

Destinazione	Parametro	mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Terreno ineditato	sup catastale	1051	1,00	1051
		1051		1051

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,conformazione.

Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene.

In particolare , per l'individuazione del piu' probabile valore di mercato e' stata valutata l'edificabilita' dell'area.

Piu' precisamente:

Il lotto ante frazionamento con elaborato planimetrico (che ha costituito il sub.31) era di mq.2294.

Come da elaborati progettuali del fabbricato limitrofo sono stati considerati 1253 mq di superficie fondiaria .

Rispetto alla massima superficie realizzabile parrebbero stati edificati mq.881 circa di superficie utile e mq.440 di superficie non residenziale.

Sul lotto in stima rimarrebbero quindi da realizzare (fatti salvi le distanze dai confini - anche del fabbricato limitrofo già realizzato -, altezze, standard ecc. ecc) circa mq.750 di superficie utile (u.f.0.72).

I dati sovraesposti sono stati desunti dagli elaborati progettuali di lottizzazione e di edificazione del fabbricato già realizzato; quindi quanto qui riportato è da ritenersi verosimile sulla scorta dei dati asseverati dai tecnici a suo tempo incaricati.

N.B.:Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

## 8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

## 8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno ineditato	mq.1051	€ 240,00/mq.	€ 252.240,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 252.240,00

## 8.4 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% )

€ 37.836,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 214.404,00

Ferrara 10 novembre 2024

L'Esperto alla stima



Allegati: \_\_\_\_\_ -documentazione fotografica ;  
-planimetria dimostrativa dell' immobile ;

In documento a parte:fascicolo allegati