

# 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: 004**

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. 291 e 294 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. 291, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 1610 - reddito dominicale €. 11,32 e reddito agrario €. 7,07;

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. 290, ad Est con mapp. 286, a Sud con mapp. 292 e ad Ovest con mapp. 294.

. C.T. FERRARA, Fg. 254 Mapp. 294, SEMINATIVO di cl. 3, comune D548, superficie mq. 56 - reddito dominicale €. 0,39 e reddito agrario €. 0,25.

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. 290, ad Est con mapp. 291, a Sud con mapp. 295 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 4** 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. 1.666, 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. 291 e 294**

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 utilizzati del sig. \_\_\_\_\_ come deposito di attrezzature edili.

#### 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  
di Ferrara vs (debitore ipotecario), Sede  
datore di ipoteca) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del (terzo  
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 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 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. ) : 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 (c. )  
, n 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. 291 e 294 del Fg. 254 di Ferrara, di complessivi mq. 1.666/00, 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. 294** di mq. 56 è destinata dal P.P.I.P. a marciapiedi;
- L'acquisizione dell'odierno **Lotto 4** comporta:
  - a) 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;
  - b) il contestuale acquisto in quota di  $\frac{1}{2}$  del mapp. 290, dal P.P.I.P. destinato a verde;
  - c) 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. 1.666/00.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

**Superficie Fondiaria Complessiva: mq. 1.666/00**

Caratteristiche descrittive	Caratteristiche strutturali	
Copertura	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	1.666,00	1,00	1.666,00
Totale	MQ.			1.666,00

**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 OMNICOMPRENSIVA DI **EURO 45,00 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	1.666,00	€. 45,00	€. 74.970,00
T O T A L E			€. 74.970,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'INTERO			€. 74.970,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€. 74.970,00
Valore complessivo intero			



**Valore complessivo diritto e quota di 1/1****€. 74.970,00****Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto di terreno edificabile	1.666,00	€. 74.970,00	€. 74.970,00

**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% )

€. 11.245,50

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:****€. 63.724,50**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 63.724,50**

Prezzo di vendita **Lotto 4** – Valore arrotondato

**€. 63.000/00**

**- 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, causa anche la confusa ed imprecisa rappresentazione cat.le del compendio imm.re trattato, di nuovo avvedutosi della non esaustiva descrizione delle u.i. da trasferire, con riferimento all'elaborato peritale depositato

**SEGNALA e PRECISA**

quanto segue.

LOTTO 1: la più corretta indicazione dei confini *"In un sol corpo il compendio imm.re di cui al Lotto 1 confina a Nord con alveo del Po Morto di Primaro, ad Est con ragioni (attuale Lotto 2), a Sud con la via G.Fabbri e ad Ovest con ragioni*

**' sostituisce le descrizioni di pag. 6.**

Alle pag. 7 e 12, rispettivamente riga 17 e riga 6/7, la frase *" . . . in parte recintate e dotate di cancello pedonale . . . "* **sostituisce la**



**frase** "... in parte recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale . .  
.."

Alla pag. 13, rigo 1 e 2, la frase *"Si precisa che l'area è recintata solo in parte e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite num. 1 cancello pedonale, dalla via G.Fabbri"* **sostituisce la frase** *"Si precisa che l'area pertinenziale è interamente recintata e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite num. 2 cancelli, pedonale e carraio"*

LOTTO 2: la più corretta indicazione dei confini *"In un sol corpo il compendio imm.re di cui al Lotto 2 confina a Nord con alveo del Po Morto di Primaro, ad Est con ragioni (attuale Lotto 3), a Sud con la via G.Fabbri e ad Ovest con ragioni*

*(attuale Lotto 1)"* **sostituisce la descrizione di pag. 15.**

Alla pag. 16 riga 7 e pag. 21 righe 4/5, la frase *"... in parte recintate e dotate di cancello pedonale . . ."* **sostituisce le frasi** *"... in parte recintate e dotate di cancelli carraio e pedonale . . ."*

Alla pag. 21, penultimo e terzultimo rigo, la frase *"Si precisa che l'area è recintata solo in parte e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite num. 1 cancello pedonale, dalla via G.Fabbri"* **sostituisce la frase** *"Si precisa che l'area pertinenziale è interamente recintata e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite num. 2 cancelli, pedonale e carraio"*

LOTTO 3: la più corretta indicazione dei confini *"in un sol corpo il compendio imm.re di cui al Lotto 3 confina a Nord con alveo del Po Morto di Primaro, ad Est con limite cat.le di foglio/area comunale, a*



*Sud con la via G.Fabbri e ad Ovest con ragioni*

*(attuale Lotto 2)" **sostituisce le descrizioni di pag. 24.***

Pag 3 righe 4-5: la frase "*. . . . che le u.u. di cui ai Lotti 1 e 2 attualmente accedono e recedono dalla pubblica via tramite la suddetta corte mapp. 53*" **sostituisce la dicitura** "*. . . . che le u.u. di cui ai Lotti 1 e 2 necessariamente accedono e recedono dalla pubblica via tramite la suddetta corte mapp. 53*"

Pag. 29 riga 17: la frase "*. . . aree cortilive recintate in parte e dotate . . .*" **sostituisce la dicitura** "*. . . aree cortilive entrambe recintate e dotate . . .*"

Alla pag. 30, riga num. 9, la frase "*. . . l'area pertinenziale è parzialmente recintata e l'accesso avviene dai cancelli pedonale e carraio, c.n. di via G.Fabbri*" **sostituisce la dicitura** "*. . . l'area pertinenziale è interamente recintata e l'accesso dalla pubblica via avviene tramite num. 2 cancelli, pedonale e carraio)*"

Le TRASCRIZIONI pregiudizievoli descritte e ripetute per tutti i Lotti alle pagg. 9/10, 18, 27, 36 e 44 erroneamente ai Cap. 4.2.3, **sono da riportare ai precedenti, rispettivi Cap. 4.1.1 -**

Con rinnovate scuse all'Ill.mo G.E. per imprecisioni e 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, 21 Marzo 2025

Geom. Stefano Baraldi

