
**Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da : **ITALIAN CRDIT RECYCLE SRL e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**

contro : 

Nº Gen. Rep. **49 / 2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29.10.2025 ore 9,00

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Laura Sensi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto unico 01**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

Prospetto sintetico

Piena proprietà quota 1/1 , di n.4 lotti di terreno, edificabili privi di fabbricati, siti in Tresignana frazione Tresigallo località Final di Rero, via del Volontariato in piccola lottizzazione residenziale.

I lotti sono censiti nel Catasto Terreni di Tresignana sezione Tresigallo con intestazione [REDACTED]

al foglio 8

-**particella 111** di mq. 1572 , seminativo, classe 3, Reddito Domenicale €.10,28, Reddito Agrario €. 8,12 .

-**particella 112** di mq. 2258 , seminativo, classe 2, Reddito Domenicale €.20,82, Reddito Agrario €. 12,24 .

al foglio 9

-**particella 218** di mq. 799 , seminativo, classe 3, Reddito Domenicale €.5,22, Reddito Agrario €.4,13.

-**particella 220** di mq. 2085 , seminativo, classe 3, Reddito Domenicale €.13,63. Reddito Agrario €.10,77.

Confini :

mapp. 112 : mapp. 120 , mapp. 18, mapp. 113 , mapp. 119 .

mapp. 111 : mapp. 119 per due lati , mapp. 109, mapp. 110 .

mapp. 218 : mapp. 228 (via Volontariato) , mapp. 219 , mapp. 216, mapp. 217.

Mapp. 220 : mapp. 227 per due lati , mapp. 216, mapp. 219.

Conformità catastale :

I n. 4 lotti di terreno non sono destinati a seminativo. La mappa e intestazione sono corretti. Non si dichiara la conformità catastale .

Conformità edilizia :

I n. 4 lotti di terreno sono privi di edifici /manufatti edilizi.

I n. 4 lotti di terreno sono pervenuti alla società esecutata in forza di atto di vendita del notaio S. Cacchi del 30.04.2009 rep.54832/22974 ,trascritto a Ferrara il 08.05.2009 ai nn. 5237/8555 e 5239/8557.

Prezzo base **€. 71.000,00**.

Beni in TRESIGNANA (FE)
Frazione Tresigallo via del Volontariato

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

n.4 lotti di terreno edificabili, siti in Tresignana frazione Tresigallo località Final di Rero, via del Volontariato .

Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno .

Catasto Terreni di Tresignana sezione Tresigallo

Intestazione [REDACTED]

al foglio 8

-**particella 111** di mq. 1572 , seminativo, classe 3, Reddito Domenicale €.10,28, Reddito Agrario €. 8,12 .

-**particella 112** di mq. 2258 , seminativo, classe 2, Reddito Domenicale €.20,82, Reddito Agrario €. 12,24 .

al foglio 9

-**particella 218** di mq. 799 , seminativo, classe 3, Reddito Domenicale €.5,22, Reddito Agrario €.4,13 .

-**particella 220** di mq. 2085 , seminativo, classe 3, Reddito Domenicale €.13,63, Reddito Agrario €.10,77 .

Si precisa che le suddette n. 4 particelle , derivano da variazione territoriale del 01.01.2019 , in atti dal 31.07.2019, da comune di Tresigallo al comune di Tresignana sezione Tresigallo.

Confini :

mapp. 112 : mapp. 120 , mapp. 18, mapp. 113 , mapp. 119 .

mapp. 111 : mapp. 119 per due lati , mapp. 109, mapp. 110 .

mapp. 218 : mapp. 228(via Volontariato) , mapp. 219 , mapp. 216, mapp. 217.

Mapp. 220 : mapp. 227 per due lati , mapp. 216, mapp. 219.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le mappe sono corrette così come l'intestazione.

I n. 4 lotti di terreno, non sono destinati a seminativo .

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di modelli per variazione qualità colturali con spese a carico dell'aggiudicatario di cui si tiene già conto nel valore di stima.

Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità Catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centro abitato della frazione di Final di Rero

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico normale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara -Cento - Bologna

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - commerciali-

Attrazioni paesaggistiche: //////////////

Attrazioni storiche: Ferrara- Comacchio

Principali collegamenti pubblici: //////////////

Servizi offerti dalla zona: //////////////

3. STATO DI POSSESSO:

In n. 4 lotti di terreno pignorati sono liberi .

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia trascritta il 08.05.2009 ai nn. 8554/5236 sorta con atto del. not. S. Cacchi del 30.04.2009 ai nn. 54831/22973 .

In detta convenzione stipulata, tra l'allora proprietario Veneri Lamberto e Comune di Tresigallo , vengono indicati i patti e obblighi per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata che sono a carico anche dei danti causa di Veneri Lamberto, quindi della soc. esecutata Ellegi srl e successivi proprietari .

Detti patti prevedono , tra l'altro , le modalità per costruzioni di strade ,marciapiedi ,fognature, illuminazione pubblica , telefonica , collaudi , cessione gratuita al comune ecc.
(Vedi nota trascrizione allegata) .

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni: al 08.09.2025 (vedi allegate note iscrizione e annotazioni)

- Ipoteca volontaria a favore di Cassa di Risparmio di Ferrara spa contro [REDACTED] e altri , di €.1.500.000,00,capitale €. 1.000.000,00, sorta con atto del notaio S. Cacchi del 09.06.2009 rep.54921/23039 , derivante da garanzia di mutuo , **Iscritta a Ferrara il 12.06.2009 ai nn. 11156/2205.**

-Annotazioni part. 3128/2011 , 4190/2011 , 114/2012, 2099/2012 , 195/ 2013 , 683/2015 , 2128/2015 , 2849/2015 , 2928/2017.

- Ipoteca giudiziale a favore di ROVIGOBANCA credito cooperativo soc. coop. contro [REDACTED] €.301.042,21 ,capitale €.301.042,21, sorta con atto del Tribunale di Ferrara del 08.10.2019 rep. 2541 , **iscritta a Ferrara il 24.06.2020 ai nn.8978/1337.**
- Annotazioni part. 854/2024 , 1419/2024 , 1302/2025.

4.2.2 Pignoramenti: al 08.09.2025 (vedi allegata nota trascrizione)

- Pignoramento immobiliare a favore Italian Credit Recycle srl contro [REDACTED] atto giudiziario Tribunale Ferrara in data 17.02.2025 ai n.509 , **trascritto a Ferrara in data 20.03.2025 ai nn.4915/3666.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

-Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale://///////

Millesimi di proprietà: ///////////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///////////////

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///////////////

Attestazione Prestazione Energetica presente./////////////////

Indice di prestazione energetica: ///////////////

Note Indice di prestazione energetica: ///////////////////

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Avvertenze ulteriori:

Non è stato effettuato nessun rilievo topografico per delimitazione confini ed eseguita nessuna indagine sulla presenza di eventuali sostanze inquinanti o altro nei terreni , in quanto non previsti dall'incarico conferito.

Ogni onere e obbligo per tali incumbenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutata .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente ai mapp. 111-112 del foglio 8 di Tresignana

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] attuale proprietario dal 30.04.2009 – in forza di atto di vendita del notaio S. Cacchi del 30.04.2009 rep.54832/22974 ,trascritto a Ferrara il 08.05.2009 ai nn. 5237/8555.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Oderzo il 01.02.1989 ,trascritto dal 20.05.1988 al 30.04.2009 in forza di atto di denuncia di successione nn. 197/192 registrata all'Ufficio del registro di Comacchio il 21.02.1989 , in morte del padre Veneri Iolao deceduto il 20.05.1988, trascritta il 23.02.1989 ai nn. 3319/2236.

Relativamente ai mapp. 218-220 del foglio 9 di Tresignana
Titolare/Proprietario:

[REDACTED] e [REDACTED]
attuale proprietario dal 30.04.2009 – in forza di atto di vendita del notaio S. Cacchi del 30.04.2009 rep.54832/22974 , trascritto a Ferrara il 08.05.2009 ai nn. 5239/8557.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] i proprietario per la quota di ½ dal 20.05.1988 al 30.04.2009 in forza di atto di denuncia di successione nn.. 197/192 registrata all'Ufficio del registro di Comacchio il 21.02.1989 , in morte del padre Veneri Iolao deceduto il 20.05.1988 trascritta il 23.02.1989 ai nn. 3319/2236.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] i e [REDACTED] i proprietari per la quota di 1/4 ciascuno , dal 20.01.1990 al 30.04.2009 in forza di atto di vendita del not. CA. Alberti di Migliarino del 20.01.1990 rep. 45198/7713 , trascritto a Ferrara il 13.02.1990 ai nn. 2508/1551.

7. PRATICHE EDILIZIE :

Nessuna.

7.1 Conformità edilizia

I terreni pignorati sono privi di edifici .

Irregolarità accertate: //////////////

Regolarizzabili mediante: //////////////

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi del 14.07.2025 prot. 12030 doc. 139/2025 CDU (vedi allegato che fa parte integrante della presente relazione) risulta certificato , tra l'altro, quanto segue :

Piano Urbanistico Generale PUG approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30.03.2023 ed efficace dal 24.05.2023

Foglio 8 mapp.111

- 100% TU2 Tessuto urbano recente
- 100% Area dismessa , non utilizzata o abbandonata o degradata
- 100% Area urbana da qualificare
- ecc.

Foglio 8 mapp.112

- 37% TU3 - Tessuto urbano soggetto a piano di attuazione
- 63% TU2 Tessuto urbano recente
- 63% Area dismessa , non utilizzata o abbandonata o degradata
- 100% Area urbana da qualificare
- ecc.

Foglio 9 mapp.218

- 100% TU3 - Tessuto urbano soggetto a piano di attuazione
- 100% Parte urbana da qualificare.
- ecc.

Foglio 9 mapp.220

- 100% TU2 Tessuto urbano recente
 - 100% Area dismessa , non utilizzata o abbandonata o degradata
 - 100% Parte urbana da qualificare
- Ecc.

Tutti e 4 i mappali risultano in zona "C" nel DM. 1444/1968 .

Descrizione: n. 4 lotti di terreno edificabili privi di fabbricati in Tresignana -Tresigallo via Volontariato di cui al punto A

Trattasi di n. 4 lotti di terreno edificabili, privi di edifici, facenti già parte di piano particolareggiato di iniziativa privata, convenzionati con precedente strumento urbanistico (RUE) , siti in Tresignana – frazione Tresigallo località Final di Rero , via del Volontariato.

Sono posti nel centro abitato della citata località in prossimità della chiesa e del campo sportivo e compresi in piccola lottizzazione (residenziale), in parte edificata ed in parte non attuata ed inutilizzata da tempo .

Sono accessibili dalla via Volontariato completamente asfaltata , dotata di marciapiedi , fognature , dotata di parcheggi pubblici , illuminazione pubblica ecc.

Essi risultano attualmente a verde con vegetazione spontanea e parte con piante/arbusti e infestate da rovi.

Va precisato che dette aree unitamente ad altre limitrofe, era stata oggetto di convenzione edilizia con il comune (all'epoca di Tresigallo) trascritta il 08.05.2009 ai nn. 8554/5236 sorta con atto del. not. S. Cacchi del 30.04.2009 ai nn. 54831/22973 per esecuzione di piano particolareggiato di iniziativa privata .

Le opere di urbanizzazione erano state autorizzate dal Comune con permesso di costruzione n. 460/07/PC del 28.08.2009 .

Solo una parte del piano di lottizzazione risulta attuato con opere di urbanizzazione eseguite in conformità al permesso di costruzione e collaudate, come risulta da Verbale Ing. Patifucci del 21.12.2016 prot. 6440 e il 03.03.2017 prot.1338 (comparto denominato Molino) .

Risulta anche formalizzata ,per la porzione di terreno attuata ,la cessione gratuita al comune di Tresigallo delle opere di urbanizzazione (strade , marciapiedi , area verde, parcheggi pubblici ecc.) con atto del not. Cacchi del 24.10.2017 rep. 62824/28650 , trascritto il 03.11.2017 ai nn. 18053/12521.

Il 24.05.2023 è entrato in vigore un nuovo strumento urbanistico PUG (precedente RUE) per cui l'edificazione dei terreni pignorati deve essere eseguita nel rispetto della nuova normativa.

Il lotto di terreno mapp. 218 del foglio 9 di catastali mq. 799 ha forma rettangolare delle dimensioni catastali medie di ml.29,00 x 27,55 circa.

Per il terreno mapp. 218, il PUG vigente prevede l'edificazione essendo esso oggetto di piano di attuazione nello strumento urbanistico vigente , ed essendo frutto di piano urbanistici attuativi precedentemente approvati e convenzionati . (art. 3.13 della Disciplina Urbanistica del PUG con interventi previsti nel piano di attuazione con possibilità di varianti senza aumento di capacità edificatoria)

Il lotto di terreno mapp. 220 del foglio 9 di catastali mq. 2085 ha forma rettangolare con dimensioni catastali di ml. 27,00 x 77,20 circa.

Il lotto di terreno mapp. 111 del foglio 8 di catastali mq.1572 ha forma rettangolare con dimensioni catastali medie di ml. 31,05 x 50,60 circa .

Per i terreni mapp. 220 del foglio 9 e mapp. 111 del foglio 8, il PUG prevede per le aree dismesse degradate non utilizzate, interventi di riuso e rigenerazione ,come i mappali citati, solamente mediante accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica ecc. (art. 1.17 e art. 3.12 della Disciplina urbanistica) .

Il lotto di terreno mapp. 112 del foglio 8 di mq. catastali 2258 ha forma rettangolare con dimensioni catastali medie di ml. 79,00 x 28,60 circa .

Per il terreno mapp. 112 del foglio 8, il PUG prevede la suddivisione in due parti e più precisamente :

- parte dello stesso per il 37% (quindi mq. 835) edificabile essendo frutto di piano urbanistici attuativi precedentemente approvati e convenzionati. (art. 3.13 della Disciplina Urbanistica del PUG) .
- parte dello stesso per il 63% (quindi per mq. 1423) , nella sostanza edificabile solamente previo accordo operativo o piano particolareggiato di iniziativa pubblica essendo classificata area dismessa , degradata o inutilizzata (art. 1.17 e art. 3.12 della Disciplina urbanistica)

Per quanto non meglio specificato relativamente all'attuazione , agli usi , destinazione compatibili nei tessuti urbani , capacità edificatoria ecc. , si rimanda alla copiosa e completa disciplina urbanistica dello strumento urbanistico PUG vigente (artt. 2.1-3.10-3.12-3.13 ecc) e normativa del piano particolareggiato di cui la convenzione trascritta il 08.05.2009 nn. 8554/5236 citata .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Superficie	Potenzialità	Coeff.	Superficie edificabile
Terreno mapp. 218 e parte del mapp. 112	Superficie catastale	1634	1	1634
Terreno mapp. 111 , mapp. 220 e parte mapp. 112	Superficie catastale	5080	1	5080

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione viene effettuata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato per beni similari ubicati in Tresignana .

Attesa la carenza di compravendite recenti di lotti di terreno edificabili similari (a fini residenziali- commerciali) ,nella località di Final di Rero, viene tenuto conto anche del valore per mq. delle aree rilevabile dal verbale della Giunta comunale del comune di Tresignana n. 102 del 19.1.2023.

Le quotazioni del verbale citato, a fini IMU, di €. 9,00 /mq per area dismessa ed €. 50,00/mq per aree TU2 tessuto urbano recente e TU3 tessuto urbano soggetto a piano di attuazione vigente, per la zona di Final di Rero, vengono ridotte , come di seguito esposto, causa la scarsa appetibilità dei beni pignorati, e staticità del mercato specifico.

Va segnalata infatti la circostanza di rilevanza significativa relativa al fatto che i lotti pignorati , nella lottizzazione residenziale in esame , sono rimasti per diversi anni invenduti .

Naturalmente saranno considerate le norme della disciplina urbanistica del PUG vigente dal 2023.

Nella stima viene considerata la superficie catastale dei diversi lotti di terreno.

Merita evidenza inoltre l'aspetto che appare conveniente ed opportuno procedere alla valutazione delle n. 4 aree pignorate in unico lotto, e non stimare n.4 terreni autonomi.

Detta scelta è motivata dal fatto che un unico lotto potrebbe suscitare maggior interesse in imprese di costruzioni , ed operatori del settore , rispetto al privato cittadino .

Il tutto attesa la possibilità sia di poter procedere direttamente all'edificazione delle aree (mapp. 218 e 112 parte) , e sia alla necessità di procedere all'edificazione delle aree inutilizzate/dismesse (mapp.111- 220 e 112 parte) solamente dopo accordi operativi col comune o redazione di piano particolareggiato, con costi rilevanti per esecuzione opere di urbanizzazione.

L'eventuale vendita in diversi lotti autonomi a parere dello scrivente, comporterebbe scarso interesse all'acquisto dei terreni classificati come aree dismesse e degradate.

Da quanto sopra , e la crisi del mercato specifico per aree edificabili, consiglia assunzione di valori unitari contenuti.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari , Delibera comunale 102/2023.

8.3 Valutazione corpi:

-Lotti di terreno edificabili in Tresignana – Tresigallo loc. Finale di Rero via del Volontariato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalenti	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno mapp. 218 e parte del mapp. 112	Mq. 1634	€.35,00	€. 57.190,00
Terreno mapp. 111 e 220 e parte mapp. 112	Mq. 5080	€.5,00	€. 25.400,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 83.000,00
Valore complessivo intero		€. 83.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€. 83.000,00

Riassunto:

A	n. 4 lotti di terreno edificabili		€. 83.000,00	€. 83.000,00
---	-----------------------------------	--	--------------	--------------

8. 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%) €. 12.450,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: €. //////////////

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica, catastale, rimozioni : €. //////////////

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto unico 1 :

Piena proprietà quota 1/1 di n. 4 lotti di terreno edificabili , privi di edifici , in Tresignana , sezione Tresigallo località Final di Rero via Volontariato in piccola lottizzazione residenziale, a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano , al netto delle decurtazioni, con spese a carico dell'aggiudicatario per eventuale aggiornamento catastale nulla escluso, in cifra tonda

(Stato " Libero") in cifra tonda €. 71.000,00

Ferrara 12.09.2025

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Naglisi

Allegati :

- n. 10 fotografie
- n. 4 estratti di mappa catastale
- n. 3 mappe topografiche
- mappa catastale
- n. 4 visure catastali storiche Catasto terreni
- Rogito not. Cacchi del 30.04.2009
- n. 1 Certificato di destinazione urbanistica
- Stralci tavole e Disciplina Urbanistica PUG vigente
- n.1 nota trascrizione convenzione edilizia del 08.05.2009
- n. 1 rogito Cacchi del 24.10.2017 cessione gratuita opere urbanizzazione Comune
- Deliberazione 102/2023 e schema quotazioni aree comune Tresignana
- Ispezioni Agenzia delle Entrate Ferrara con note gravami (ex CRRII)