

Beni in Ferrara - Frazione S.Martino (FE)  
via Penavara senza c.n.

Lotti : 02-03-04-05-06-07-08-09-10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Posti auto scoperti in Ferrara frazione S.Martino via Penavara senza c.n.

Quota e tipologia del diritto :

1/1 - Piena proprietà di :

[Redacted]

Identificato al Catasto Fabbricati di Ferrara :

Intestazione:

[Redacted] con sede in Ferrara [Redacted] - proprietà 1/1 -

Foglio [Redacted]

- LOTTO 2 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 3 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 4 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 5 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 6 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 7 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 8 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 9 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.
- LOTTO 10 - particella [Redacted] sub [Redacted], via Penavara P.T., categoria F/1, consistenza mq. 13,00.

Utilità comuni - mappa [Redacted] parte comune di mappa [Redacted] sub [Redacted]

Intestazione:

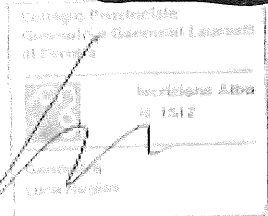
- [Redacted] con sede in Ferrara [Redacted] proprietà quota 898/2000
- [Redacted] n. Ferrara [Redacted] " quota 1/4
- [Redacted] con sede Ferrara c.f. [Redacted] " quota 1/4
- [Redacted] n. Ferrara [Redacted] " quota 102/2000

Foglio [Redacted]

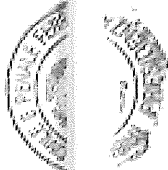
particella [Redacted] di mq. 388 , Inutilato , classe 1A, Rd. € 9,51 Ra. € 4,01 (vedi anche lotto 11)

Intestazione:

- [Redacted] con sede in Ferrara c.f. [Redacted] proprietà quota 898/3000
- [Redacted] n. Ferrara [Redacted] " quota 1/3
- [Redacted] con sede Ferrara c.f. [Redacted] " quota 1/3
- [Redacted] n. Ferrara [Redacted] " quota 102/3000



2022  
0,00  
0,00  
p.e.  
0,00



Foglio [redacted]  
particella [redacted] di mq. 154 , frutteto , classe I A, Rd. €. 3,77 Ra. €. 1,59 (vedi anche lotto 11)

Confini posti auto :  
mapp [redacted]

Conformità catastale:  
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Tutti posti auto sono censiti come F/1 Area urbana , quando in realtà sono da denunciare come C/6 posti auto scoperti.

Regolarizzabile mediante :  
Presentazione al Catasto fabbricati di Docfa per variazione di n. 9 posti auto da categoria F/1 a categoria C/6 ,con un costo presunto di cui si tiene già conto nei valori assunti per la stima di ciascun posto auto .

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

Caratteristiche zona: periferica S. Martino agricola  
Area urbanistica: Agricola -Residenziale

**3. STATO DI POSSESSO: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10**

I posti auto scoperti sono liberi.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuno.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv: Nessuno

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Ferrara il 01.08.1997 di nr. [redacted]  
[redacted] a successiva rettificata trascritta il 25.08.1997 per [redacted] inerenti i criteri per  
determinazione prezzo massima cessione , canone locazione ecc. sorti con  
atto A. Magnoni del 28.07.1997 rep. [redacted] e rep. [redacted]

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

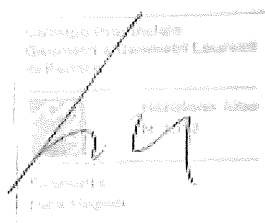
-Servitù di acquedotto trascritta a Ferrara il 27.04.1983 per [redacted]  
-Servitù trascritta il 06.09.1979 per [redacted] orta con atto del not. L. Magnani del  
30.08.1979 rep. [redacted]  
-Servitù Diritto di presa d'acqua a favore trascritta il 04.12.1991 per [redacted]  
costituita con atto not. L. Ferroni del 08.11.1991 rep. [redacted]

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici :**

4.2.1 Iscrizioni: al 21.10.2022 : Nessuna

4.2.2 Pignoramenti al 21.10.2022. Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuno



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2

Titolare/Proprietario: (vedi note di trascrizioni allegato)

[redacted], attuale proprietaria sulla base dei seguenti atti:

-Rovito nat. A. Riccioni del 22.05.2001 rep. [redacted] trascritto a Ferrara il 04.06.2001 di nn. [redacted]. Vendita da [redacted] del foglio [redacted] di Ferrara.

-Atto di rettifica del nat. Riccioni del 22.05.2001 rep. [redacted] trascritto a Ferrara il 12.06.2002 di nn. [redacted]

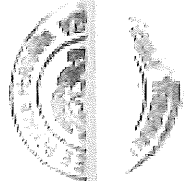
7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

Concessione edilizia prot. 997/325 22.08.1997 a nome di Montori Tosca e Prof. [redacted] e successive varianti in capo all' [redacted] DIA prot. 111060/6607 del 28.12.2004 e DIA 105290/6429 del 20.12.2005. (relative fabbricati limitati e stradello di accesso mapp. [redacted])

7.1 Conformità edilizia: LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ///////////////  
Regolarizzabili mediante: ///////////////

Si consiglia sempre gli acquirenti di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili saranno comunque a totale carico degli acquirenti qualsiasi pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria per regolarizzare eventuale posizione e/o ripristino dei luoghi, nulla escluso.



e  
f

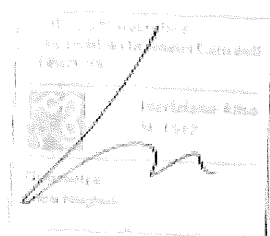
Descrizione: Posto auto scoperto in via Penavara S. Martino Ferrara  
LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 di cui al punto A

Trattasi di un posto auto scoperto per ciascuno dei n. 9 lotti menzionati, sito all'interno della via Penavara e facente parte di un'area (mapp. [redacted] su cui è stato costruito all'inizio degli anni 2000 un fabbricato residenziale di n. 9 alloggi con garages (non facenti arte della presente relazione) ed i citati n. 9 posti auto scoperti.

Ciascuno dei 9 posti auto, è accessibile dalla via Penavara (in prossimità del ca. [redacted] attraverso l'area mapp. [redacted] e stradello di penetrazione mapp. [redacted] di cui la soc. [redacted] è comproprietaria in ragione di quote indivise. Tali quote di diritto di proprietà saranno da suddividere per ciascun lotto da n. 2 a n. 10 e anche per il lotto 11 sotto descritto)

Ognuno dei 9 posti auto è per unica autovettura ed ha una superficie catastale di mq. 13,00. Risulta pavimentato con ghiaia e recintato in parte con rete metallica su paletti. L'area dei n. 9 posti auto risulta occupata in parte da vegetazione spontanea.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:  
Posto auto scoperto - LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 -



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto ciascuno	Superficie calcolata	13 ciascuno posto auto	1	13 ciascuno posto auto

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 :**

**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo con assunzione di valori medi di beni simili nella zona. I valori unitari vengono assunti anche sulla base delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate moltiplicati per coefficienti correttivi atteso il fatto che si tratta di posti auto scoperti. Sarà considerata la zona isolata, nelle vicinanze dell'abitato di S. Martino, del fatto che i posti auto sono appetibili essenzialmente per gli alloggi degli edifici residenziali attigui.

Nella stima si tiene già conto conto del valore dello stradiello e area comune (mapp. 478 - 760 vedi anche lotto 1) e della crisi del mercato immobiliare della zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori immobiliari e OMI.

**8.3 Valutazione corpi:**

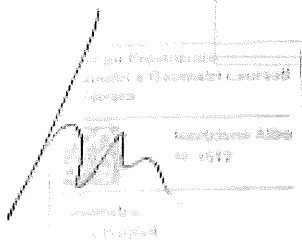
A. Posto auto scoperto in S. Martino via Penavara -FE- LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 - Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata) in cifra tonda

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto	13 ciascuno lotto	€ 150,00 ciascuno lotto	€ 2.000,00 ciascuno in c.t.

Valore Corpo	in cifra tonda	€ 2.000,00
Valore complessivo intero		€ 2.000,00
Valore complessivo diritto		€ 2.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotti da n. 2 a n. 10 Posto auto ciascuno			€ 2.000,00


  
 Professionista  
 iscritto al Registro degli Esperti  
 n. 1012  
 15/05/2022

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per ciascun Lotto per immediatezza della vendita giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi (min.15% normalmente disposto dal Giudice) €. 300,00

8.5 Valore commerciale dei LOTTI 2-3-4-5-6-7-8-9-10 :

Valore immobiliare ( piena proprietà quota di 1/1 di ciascun posto auto scoperto in via Penavara senza cen. a S.Martino di Ferrara ) a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova

LOTTE nn.2-3-4-5-6-7-8-9-10 "Stato Libero " in cifra tonda per ciascun lotto €. 1.700,00

Totale valore complessivo - Stato Libero -  
Posti auto scoperti n. 9 Lotti x €.1.700,00 = €. 15.300,00

\* \* \*

Beni in Ferrara - Frazione S.Martino (FE )  
via Penavara senza c.n.

Lotto : 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo S.Martino via Penavara

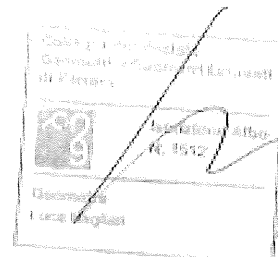
Quota e tipologia del diritto :  
1/1 - Piena proprietà di :

[Redacted name]

Identificato al Catasto Terreni di Ferrara :

Intestazione: [Redacted name] - proprietà 1/1

-Foglio [Redacted] di mq. 4786 , frutteto , classe I A, Rd. €. 117,29 Ra. €. 49,44



10  
110  
c.t.  
00  
00  
00  
10  
124

Intestazione:

[redacted] con sede in Ferrara	proprietà	quota 898/2000
[redacted] Ferrara	"	quota 1/4
[redacted] con sede Ferrara di	"	quota 1/4
[redacted] Ferrara	"	quota 102/2000

Foglio

[redacted] di mq. 388 , trutteto , classe I A, Rd. €. 9,51 Ra. €. 4,01 (vedi anche atti da n. 2 a n. 10 compresi)

Intestazione:

[redacted] con sede in Ferrara	proprietà	quota 898/3000
[redacted] Ferrara il	"	quota 1/3
[redacted] con sede Ferrara	"	quota 1/3
[redacted] Ferrara	"	quota 102/3000

Foglio

[redacted] di mq. 154 , trutteto , classe I A, Rd. €. 3,77 Ra. €. 1,59 (vedi anche atti da n.2 a n. 10 compresi)

Confini:

per il terreno [redacted]

Conformità catastale: L'intestazione risulta corretta, la qualità di trutteto non è esatta.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferico S. Martino agricola  
Area urbanistica: Agricola -Residenziale

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 11

Il terreno è libero .Dalle informazioni assunte non risultano contratti di affitto in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 11

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: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

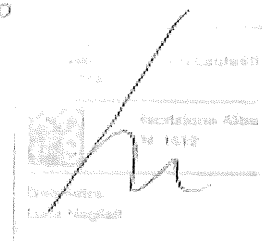
- Servitù di acquedotto trascritta a Ferrara il 27.04.1983 part. [redacted]
- Servitù trascritta il 04.09.1979 part. [redacted] orta con atto del not. Magnani del 30.08.1979 rep. [redacted]
- Servitù Diritto di presa d'acqua a lavare trascritta il 04.12.1991 part. [redacted] costituita con atto not. L.Ferroni del 08.11.1991 rep. [redacted]

4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1 Iscrizioni: al 21.10.2022 : Nessuna

4.2.2 Pignoramenti al 21.10.2022 : Nessuno

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 11 : Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 11

Titolare/Proprietario: [vedi note di trascrizioni allegate]

[redacted] attuale proprietaria sulla base dei seguenti atti:

- Bonito not. A. Riccioni del 22.05.2001 rep. [redacted] trascritto a Ferrara il 04.06.2001 al nn. [redacted] vendita da [redacted] foglio [redacted] di Ferrara .

- Atto analitico del not. Riccioni del 22.05.2001 rep. [redacted] ascritta a Ferrara il 12.06.2002 al nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 11

Nessuna .

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 11

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità : //////////////

7.2 Conformità urbanistica: LOTTO 11

Nel RUE di Ferrara (Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvato con delibera del Consiglio Comunale 39286/2013 il 10.06.2013) è classificato in Zona Agricola del Forese art. 105 3.3 delle norme tecniche di attuazione .

Descrizione: Terreno agricolo in via Penovara S. Martino Ferrara  
LOTTO 11 di cui al punto A

Trattasi di un lotto di terreno agricolo (mapp. [redacted] sito all'interno della via Penovara (in prossimità del cr. [redacted])  
E' accessibile dalla via pubblica attraverso area mapp. [redacted] stradale di penetrazione privato mapp. [redacted] (Questi due ultimi mappali sono in comproprietà con terzi con quote indivise in capo alla GB. Impresit che saranno da suddividere anche con i lotti da n. 2 a n. 10 soprastimati) .  
Il lotto è di forma rettangolare , della superficie catastale di mq. 4786 e risulta incolto e privo di edifici.

Sul posto è stata accertata la presenza di vegetazione spontanea e varie piante ad medio - alto fusto.

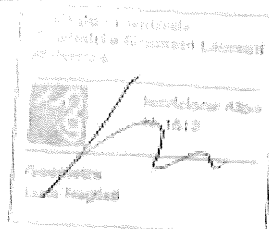
L'area non è recintata .

Nel RUE vigente il terreno è compreso in Area agricola del forese AVF art. 105 3.3 delle NTA .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno agricolo - LOTTO 11-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Cost.	Superficie equivalente
terreno agricolo	superficie catastale	4786	1	4786



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 11:****8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo con assunzione di valori medi di beni simili nella zona.

I valori unitari vengono assunti anche sulla base delle quotazioni agricole medie dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara con opportuni coefficienti correttivi. Il valore della quota indivisa di comproprietà dello stradello di accesso mapp. 678 e mapp. 760, viene ricompreso nel valore del terreno mapp. 675.

La stima tiene conto delle crisi del mercato immobiliare della zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori immobiliari e OMI.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Terreno agricolo in S. Marino via Penavara -FE- LOTTO 11**

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo Lotto 11	4785	€ 2,00	€ 9.500,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ 9.500,00
Valore complessivo intero		€ 9.500,00
Valore complessivo diritto		€ 9.500,00

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 11 terreno agricolo			€ 9.500,00

**B. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, per immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min 15% normalmente disposto dal Giudice) € 1.425,00

**8.5 Valore commerciale del LOTTO 11 :**

Valore immobile | pieno proprietà quota di 1/1  
Terreno agricolo in via Penavara a S. Marino  
di Ferrara | a corpo nello stato di fatto e diritto  
in cui si trova

LOTTO 11 "Stato Libero " in cifra tonda € 8.000 ,00

