

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO –
BANCA ANNIA SOC. COOP.

contro: -

N° Gen. Rep. **175/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Laura Sensi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Terreno in parte
edificabile

Esperto alla stima: Geometra Marco Vicentini
Codice fiscale: VCNMRC70L01D548K
Partita IVA: 01250690383
Studio in: Via Pontegradella 63/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532 311721
Fax: 0532 311721
Email: geom.marcovicentini@gmail.com
Pec: marco.vicentini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Fenati – Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Categoria: in fascia di rispetto

(RO) :

comune TERRE DEL RENO (S.AGOSTINO)

foglio 42, particella 772, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 1767 mq, reddito dominicale: € 20.15, reddito agrario: € 9.58,

foglio 42, particella 773, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 233 mq, reddito dominicale: € 2.66, reddito agrario: € 1.26,

foglio 42, particella 774, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 746 mq, reddito dominicale: € 8.51, reddito agrario: € 4.15,

foglio 42, particella 775, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 895 mq, reddito dominicale: € 10.2, reddito agrario: € 4.85,

foglio 42, particella 776, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 220 mq, reddito dominicale: € 2.51, reddito agrario: € 1.19,

2. Stato di possesso

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERTIVA,
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP.

5. Comproprietari

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Corpo: A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Terre del Reno - Sant'agostino (FE) - 44047

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

Valore complessivo intero: 218.222,63

Beni in **TERRE DEL RENO (FE)**
Località/Frazione **Sant'Agostino**

Lotto: 001 - Terreno parzialmente edificabile

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- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE.

in fascia di rispetto sito in Terre del Reno (FE) CAP: 44047 frazione: SANT'AGOSTINO.

Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

comune TERRE DEL RENO (S.AGOSTINO),

foglio 42, particella 772, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 1767 mq, reddito dominicale: € 20.15, reddito agrario: € 9.58

foglio 42, particella 773, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 233 mq, reddito dominicale: € 2.66, reddito agrario: € 1.26

foglio 42, particella 774, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 746 mq, reddito dominicale: € 8.51, reddito agrario: € 4.15

foglio 42, particella 775, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 895 mq, reddito dominicale: € 10.2, reddito agrario: € 4.85

foglio 42, particella 776, qualità SEMINATIVO,
classe 1, superficie catastale 220 mq, reddito dominicale: € 2.51, reddito agrario: € 1.19

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I suddetti mappali risultano essere stati creati e definiti nei loro rispettivi confini a seguito di frazionamento con metodo celerimetrico prot. 187322 approvato il 20/12/2007 allegato alla presente.

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL POLESINE SOCIETA' COOPERTIVA contro IL Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 ; A rogito di NOT.M.COPPOLA in data 26/11/2012 ai nn. 76651/15645; Iscritto/trascritto a FERRARA in data 11/12/2012 ai nn. 16938/2212

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VENEZIA, PADOVA E ROVIGO - BANCA ANNIA SOC. COOP. contro Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 06/08/2021 ai nn. 1870/2021 iscritto/trascritto a FERRARA in data 05/10/2021 ai nn. 17853/13335;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 17/02/1988 al 03/03/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT. FERRANTE TURA, in data 17/02/1988, ai nn. 119835; trascritto a FERRARA, in data 05/03/1988, ai nn. 2398/3416.

Titolare/Proprietario: T. dal 03/03/2007 al 01/04/2008 . In forza di denuncia di successione - nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a FERRARA, in data 28/04/2008, ai nn. 8941/5299.

Note: Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del Sig. Ardizzoni Franco, in data 08/04/2008 ai nn. 7438/4493

Titolare/Proprietario: dal 01/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOT.A. FORTE, in data 01/04/2008, ai nn. 43346/15365; trascritto a FERRARA, in data 08/04/2008, ai nn. 7439/4494.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

in fascia di rispetto

Note generali sulla conformità: Il terreno è attualmente libero da costruzioni anche se risulta essere stato presentato in data 11/06/2008 con prot. 7541 un permesso per costruire relativamente alla realizzazione di un residence. Tale PdC è poi stato RESPINTO dal Comune di S.Agostino a seguito di parere NON FAVOREVOLE da parte della Regione E..R. Bacino del Reno.

7.2 Conformità urbanistica:

in fascia di rispetto

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE AL PIANO DELLA RICOSTRUZIONE
In forza della delibera:	DGC N. 40 DEL 15/07/2019
Zona omogenea:	IN PARTE ZONA C2 CON SOTTOZONA FASCIA DI RISPETTO, IN PARTE ZONA E4 IN FASCIA DI RISPETTO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI

Se sì, quali?	vedi costituzioni diritti reali a titolo oneroso RG 7440 e RG 7441 trascritte a Ferrara il 08/04/2008 allegate alla presente.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ZONA C2
Rapporto di copertura:	ZONA C2
Altezza massima ammessa:	ZONA C2
Volume massimo ammesso:	ZONA C2
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Note generali sulla conformità: mappale 772+774+775 ZONA C2 Nuova espansione residenziale ad intervento diretto con parte di zona in Fascia di pertinenza fluviale del piano per l'assetto idrogeologico del bacino del Reno. mappale 773+776 Zona E4 - zona di particolare interesse paesaggistico ambientale con parte di sottozona in Fascia di pertinenza fluviale del piano per l'assetto idrogeologico del bacino del Reno.

Descrizione: in fascia di rispetto di cui al punto A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

Trattasti di due appezzamenti di terreno edificabile sottoposto parzialmente ad fascia di pertinenza fluviale del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Reno (vedi CDU allegato).

Dall'incontro con l'Ufficio Tecnico del Comune delle Terre del Reno è emerso che si tratta di terreni su cui è possibile l'intervento edilizio diretto ponendo attenzione alla fascia di rispetto sopraccitata.

Al lotto si accede tramite strada bianca posta all'estremità della via a fondo chiuso "F.Fenati", e si presenta di forma regolare, ben pianeggiante e privo qualunque tipo di manufatto. Di fatto risultano due lotti edificabili separati tra loro da strada di penetrazione (da realizzare), privi di opere di urbanizzazione. In fase di acquisto dei terreni da parte dell'esecutato sono state definite diverse servitù propedeutiche alla realizzazione dell'intervento edilizio di nuova edificazione che, per migliore descrizione, si elencano in modo sommario non esaustivo.

Risulta esistente servitù perpetua di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo meccanico con espresso divieto di sosta sopra una striscia di terreno della larghezza costante di mt 6, corrente lungo il confine nord del terreno identificato con i mappali 694 (ex 303) e 302 parte del foglio 42, per accedere e recedere dalla pubblica via Matteotti; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada privata sono sostenute proporzionalmente dal proprietario del lotto e dai proprietari dei lotti identificati con i mappali 302 e 321 del foglio 42.

Esiste servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore del mappale 425 (atto Not. Forte rep. 27821 del aprile 2002) oltre a servitù di passaggio con ogni mezzo a favore del presente lotto sul mappale 769 e 771 del foglio 42 da esercitarsi sulla striscia di terreno della larghezza di mt 8 che partendo dalla sopra citata strada privata accede al lotto (COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta a Ferrara il 08/04/2008 RG 7440 RP 4495).

E' presente servitù di passaggio per la posa di tubazioni interrato e reti tecnologiche per la fornitura di pubbliche utenze a carico dei mappali 694,302 (parte), 769,771 già adibiti a strada, con diritto di allacciamento alle costituenti utenze da parte dei rispettivi proprietari. Il tratto di strada identificato con i mappali 771,769,302 (parte) e 694 sino al confine con i mappali 396,401,154 dovrà essere sistemato a cura e spese dell'aggiudicatario che poserà tubazioni di allacciamento dei servizi a proprie spese comprese

l'eventuale collegamento delle utenze esistenti alle nuove condutture (COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta a Ferrara il 08/04/2008 RG 7441 RP 4496).

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario si renderà inoltre obbligato, in caso di edificazione dei lotti, al rispetto delle condizioni meglio descritte nell'atto di provenienza Not. Forte rep. 43346/15365 del 01/04/2008 (che si allega alla presente per meglio inquadrare le possibilità di intervento) con particolare riferimento alle servitù costituite.

1. Quota e tipologia del diritto

----- - Piena proprietà

Cox

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.861,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare regolare ed orografia pianeggiate

Sistemazioni agrarie prato spontaneo

Sistemi irrigui presenti fossati perimetrali di scolo

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, Le superfici indicate sono quelle catastali determinate a seguito del frazionamento che le ha generate (allegato). Alle superfici così determinate vengono applicati opportuni coefficienti di trasformazione utili a ragguagliare il tutto ad una unica superficie equivalente. Rientrano nella valutazione di stima anche le comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE ZONA C2	superf. catastale	3.408,00	1,00	3.408,00
SUPERFICIE ZONA E4	superf. catastale	453,00	1,00	453,00
		3.861,00		3.861,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Si è adottato il metodo "sintetico-comparativo" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, 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 all'attuale proprietà (vedi titolo acquisto allegato), venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che non è stata eseguita alcuna opera di riconfinamento degli immobili, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dall'aggiudicatario.

In relazione alle verifiche eseguite nelle unità immobiliari in oggetto, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo in relazione alla reale potenzialità del bene. Tale determinazione può essere definita esclusivamente affrontando l'impegno di realizzare un vero e proprio progetto (se non altro di tipo preventivo), ed avviare un confronto con gli uffici competenti atto a far emergere le reali potenzialità e vincoli del bene. Alla luce di ciò, il presente elaborato deve intendersi orientativo, con la messa in evidenza di tutti i vincoli e potenzialità rilevate, non escludendo la possibilità che esistano problematiche non emerse nel corso dell'indagine. Non è stata eseguita alcuna opera di analisi dei suoli o sottosuoli.

Si consiglia pertanto vivamente ai futuri aggiudicatari, per maggiori dettagli su pratiche e costi e potenzialità, di approfondire presso gli Uffici competenti. La stima verrà pertanto eseguita tenendo opportunamente conto di quanto precisato, comprensiva quindi dell'incidenza e di ogni incombente ed onere che sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, avendo

quindi tenuto conto nella stima di ogni più congrua decurtazione in tal senso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di FERRARA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di FERRARA;

Uffici del registro di FERRARA;

Ufficio tecnico di TERRE DEL RENO;

Altre fonti di informazione: Colleghi / periti / tecnici e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare e del settore agrario dell'area di Ferrara (disinteressati), conoscenza diretta, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e VAM; pubblicità immobiliare sui siti specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE. in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 256.732,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUPERFICIE ZONA C2	3.408,00	€ 75,00	€ 255.600,00
SUPERFICIE ZONA E4	453,00	€ 2,50	€ 1.132,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 256.732,50
Valore corpo	€ 256.732,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 256.732,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 256.732,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE/AGRI COLO	in fascia di rispetto	3.861,00	€ 256.732,50	€ 256.732,50

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%)	€ 38.509,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:

€ 218.222,63

Allegati

- atto di provenienza
- visure catastali
- visure ipotecarie
- estratto di mappa catastale
- libretto frazionamento catastale
- elaborato grafico sviluppo frazionamento
- documentazione fotografica
- CDU

Data generazione:
30-03-2022

L'Esperto alla stima
Geometra Marco Vicentini