

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MANUELA GUANDALINI**



N° Gen. Rep. **157/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **29/03/2023**

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

Custode Giudiziario: **Dr. Luciano Mauro**

**AGGIORNAMENTO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO - 002**

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 0532/60321
Email: studionabri@libero.it

Beni in Ferrara (FE)
Località/Frazione
Via Arginone s.n.c.

Lotto: 002

PREMESSO:

- che in data **07/01/2020** lo scrivente *Geom. Celso Brina*, quale Esperto nominato dal Tribunale di Ferrara nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, ha depositato il primo elaborato peritale inerente, poi integrato in data **05/02/2020**;
- che nella stessa perizia il "**Lotto 2**", corrispondente ad un terreno adeguatamente individuato con diverse particelle catastali intere, è risultato essere di proprietà per 2/3 indiviso dell'esecutato, Sig. Zobbi Stefano, e per 1/3 indiviso [redacted] in corso alla procedura esecutiva in corso;
- che con sentenza del **21/10/2022** in Causa Civile RG. **N° 861/2020** il Dr. S. Giusberti ha sciolto detta comunione assegnando in piena proprietà al [redacted] il terreno ivi individuato come **Corpo "A"**, identificato al C.T. al Foglio 134, particelle 1377 e 1380, per complessivi Ha. 1.30.77;
- che al [redacted] è stata assegnata la piena proprietà del terreno ivi individuato come **Corpo "B"**, di complessivi **Ha. 2.47.88**, (*Allegati-5-6-*), che pertanto rimane comunque in carico all'Esecuzione Immobiliare in Corso, sempre come "**Lotto 2**", però adeguatamente aggiornato e ridimensionato nella consistenza superficiaria rispetto all'immobile inizialmente pignorato.

TUTTO CIO' PREMESSO:

Visto il nuovo assetto formale e morfologico del terreno pignorato, così come stabilito da menzionata sentenza, all'udienza del 18/01/2023 dell'esecuzione in corso si è evidenziata l'esigenza di procedere:

- alla trascrizione della stessa sentenza e alla variazione dell'intestazione catastale del nuovo "**Lotto 2**";
- ad un aggiornamento di valore del medesimo che tenga conto dei costi necessari per la realizzazione del nuovo accesso carraio, della nuova consistenza di superficie, della rettifica di proprietà e di intestazione dei beni in oggetto, nonché delle modifiche urbanistiche in corso a seguito dello sviluppo del nuovo P.U.G., (*Piano Urbanistico Generale*), in fase di sviluppo e perfezionamento presso il Comune di Ferrara ai sensi della Legge Urbanistica n. 24/2017 della Regione Emilia-Romagna, (*Alleg.-A-*);

Pertanto il Sig. G.E. ha assegnato al sottoscritto Esperto termine fino al 20/03/2023 per il deposito di adeguata relazione in aggiornamento del precedente elaborato peritale:

1. NUOVA IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno Agricolo ancora iscritto a P.O.C., sito in Via Arginone s.n.c

Quota e tipologia del diritto aggiornato e consolidato:

1/1- Pieno proprietà [redacted]

Identificato al catasto Terreni: E' doveroso precisare che con le visure ipo-catastali telematiche effettuate alle ore 9,20 del **20/03/2023**, (*Alleg.-B-C-D-*), è stato possibile accertare che la sentenza in Causa Civile RG. **N° 861/2020 non risulta trascritta** e, di conseguenza, la relativa variazione dell'intestazione catastale **non risulta perfezionata**, pertanto a tale data la relativa intestazione presso l'Agenzia delle Entrate risulta essere ancora:

[redacted] **per 2/3 indiviso** [redacted] **per 1/3 indiviso**, rispettivamente, al foglio 134: - particella **1640**, qualità seminativo, classe 2°, superficie catastale ha. 0.32.97, reddito

dominicale: € 36,61, reddito agrario: € 17,03 – particella **1641**, qualità seminativo, classe 2°, superficie catastale ha. 1.66.26, reddito dominicale: € 184,61, reddito agrario: € 85,87 – particella **1644**, qualità seminativo, classe 2°, superficie catastale ha. 0.00.37, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,19 – particella **1645**, qualità seminativo, classe 2°, superficie catastale ha. 0.11.02, reddito dominicale: € 10,87, reddito agrario: € 5,69 – particella **1646**, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale ha. 0.03.10, reddito dominicale: € 3,53, reddito agrario: € 1,68 – particella **1647**, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale ha. 0.04.53, reddito dominicale: € 5,17, reddito agrario: € 2,46 – particella **1648**, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale ha. 0.29.63, reddito dominicale: € 33,78, reddito agrario: € 16,07 –

Confini: nel loro contesto detti terreni sono delimitati sul perimetro complessivo da canale consorziale Rinaldi, via Arginone, carceri cittadine e proprietà private, salvo altri;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Ampio appezzamento di terreno con funzionalità agricole strutturato a geometrie regolari, con buone capacità di irrigazione ed ampio fronte strada, però privo di accesso carraio diretto.

Immobile da ritenersi in buono stato di conservazione e di manutenzione dove lo stesso è collocato vicino alle carceri e ai margini dell'agglomerato residenziale di via Arginone, a poca distanza da Ferrara e da Porotto, vicino a servizi pubblici, in una zona dotata di modeste infrastrutture primarie, commerciali, sociali, ricreative, ma con buona viabilità e ben servita dal trasporto pubblico.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Principali collegamenti pubblici: trasporto urbano ed extra urbano

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Come già riportato nel precedente elaborato peritale

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Come già riportato nel precedente elaborato peritale

4.2.2 Pignoramenti:

- Come già riportato nel precedente elaborato peritale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fermo restando i punti da "1" a "7" già riportati nella precedente perizia, si è poi accertato:

8) – Accettazione tacita di eredità: a favore di [redacted] con riferimento alla scrittura privata autenticata dal Notaio Dr.ssa E. Bressan del 15/03/2018, Rep. 30117/16680; trascritta a Ferrara il 20/01/2020, ai nn. 633/859. **Note:** riferita ad 1/3 del Lotto 2 e su altri beni estranei.

9) – Scioglimento ed Assegnazione: a favore di [redacted] con sentenza del Tribunale di Ferrara del 21/10/2021, RG. 861/2020; **NON** ancora trascritta all'A.E. di Ferrara.

Note: Definisce ed assegna il Lotto 2 nella sua attuale esatta consistenza.

7.2 Conformità urbanistica: (inquadramento come da C.D.U. – Alleg.-E-)

In forza della delibera:	PSC del 16/04/2009 - RUE del 10/06/2013 - 1° POC del 07/04/2014 - 2° POC dell'11/12/2017
Zona omogenea:	Aree soggette a POC - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema mitigazione e compensazione ambientale - ambiti per nuovi insediamenti -Zona tampone del sito Unesco, aree con vincoli paesistici- Aree di riqualificazione o

	nuova urbanizzazione residenziale o terziaria
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 100-5 RUE - art. 101-5 - 102-5 - art. 105/5- art. 107-2.1 - art. 107-2.2. - art. 119.13 – art. 120/14 - art. 14.4 NTA/PSC - art. 16.1 – art.28
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: E' doveroso precisare che a tutt'oggi detti terreni risultano formalmente ancora iscritti a P.O.C., (*Piano Operativo Comunale*), come da Certificato di Destinazione Urbanistica inerente, (*Alleg.-E-*), però a seguito della scadenza al 27/12/2022 dello stesso P.O.C., dovuta alla decorrenza del termine quinquennale ai sensi della L.R. n° 20/2000, è stata persa l'efficacia delle previsioni dei diritti edificatori preordinati e delle componenti normative di carattere generale, (*Alleg.-F-*).

Descrizione: **Terreno Agricolo ancora iscritto a P.O.C., sito in Via Arginone s.n.c ,**

Ampio appezzamento di terreno omogeneo con funzionalità agricole, privo di fabbricati, sviluppato a geometrie regolari, con fronte strada e ben irrigato, delimitato sul perimetro dal canale consorziale Rinaldi, dalle carceri cittadine, dalla Via Arginone e da proprietà private, ma privo di accesso carraio diretto.

Trattasi in sostanza di un unico appezzamento di terreno a seminativo delimitato e servito da capezzagne, fossi di raccolta e canale consorziale, nonché con normale sistemazione altimetrica, profili lineari e buona planarità, dove i terreni interessati appaiono di medio impasto e di discreta qualità, con strato attivo di circa cinquanta centimetri e fertilità nella media del comprensorio.

Superficie complessiva di **mq 24.788,00** catastali.

Stato di manutenzione generale: buono

Considerazioni Urbanistiche:

Comprensorio di terreni che, pur essendo ancora soggetto a P.O.C, di fatto risulta non più sviluppabile sotto l'aspetto urbanistico, sia per la naturale scadenza dello stesso P.O.C. che rimane virtuale ma inefficace, (*Alleg.-F-*), che per il fatto che con delibera del 02/08/2022, n° 396, (*Alleg.-G-*), la Giunta Comunale di Ferrara ha deliberato ai sensi della L.R. n° 24/2017 di procedere all'approvazione del nuovo P.U.G., (*Piano Urbanistico Generale*), validandone il Documento Strategico ed attivandone la fase di Consultazione Preliminare.

P.U.G. che di fatto, oltre ad andare a sostituire definitivamente gli attuali strumenti urbanistici nel giro di pochi mesi, come dichiarato di recente dai tecnici comunali, secondo la L.R. n° 24/2017 è comunque chiaramente proiettato alla riduzione del consumo del suolo vergine ed orientato a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione dei relitti residuali di territori già urbanizzati e mai completati fino ad ora.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno agricolo	sup reale lorda	24.788,00	1,00	24.788,00
		24.788,00		24.788,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili, anche per lo stato di conservazione e manutenzione, apportando i giusti corret-

tivi; il tutto dove risulta evidente che tecnicamente i terreni in oggetto si possono ritenere attualmente in una sorta di "Limbo" perché riportano ancora una codifica edificatoria come riscontrata nel C.D.U., (Alleg.-E-), seppure sostanzialmente inefficace per l'avvenuta scadenza della validità del relativo P.O.C. al 31/12/2022, (Alleg.-F-), mentre sarebbe non completamente corretto trattare e valutare detto **Lotto "2"** solo come un semplice terreno agricolo, vista comunque la possibilità virtuale che alcuni aspetti urbanistici preesistenti possano essere recuperati dal nuovo P.U.G. attualmente in corso di sviluppo presso il Comune di Ferrara, (Alleg.-G-), .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Ferrara – R.E.R.; recenti compravendite comparabili e/o altri esperti e disinteressati operatori del settore, nonché Impresa specifica di movimento terra e di realizzazione di strade per quanto riguarda il reperimento di preventivo realistico per la realizzazione di nuovo accesso carraio diretto dalla Via Arginone, (Alleg.-H-).

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.546,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno coltivato	24.788,00	€ 4,50	€ 111.546,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.546,00
Valore corpo			€ 111.546,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.546,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Nuova consistenza	Terreno coltivato-iscritto a P.O.C.	24.788,00	€ 111.546,00	€ 111.546,00

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%) € 16.713,90

Costi di realizzazione di accesso carraio diretto: € 5.000,10

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile interessato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 89.814,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Allegati

- Documenti catastali,
- Documentazione comunale,

Data generazione:

20/03/2023

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina