

## Tribunale di Ferrara



N° Gen. Rep. 47/2021

Giudice fallimentare: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Curatore: **Dott. Antonio Agresta** tel. 0532/711573  
E-mail: [studio.agresta@libero.it](mailto:studio.agresta@libero.it)

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto unico</b></p>
--

Esperto alla stima: **Geometra Giorgio Ughi**

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Email: [geom.giorgio.ughi@gmail.com](mailto:geom.giorgio.ughi@gmail.com)

---

Beni in Comune di Fiscaglia , localita' Migliarino (Ferrara)  
Via Travaglio s.n.c.

Lotto: **unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Terreni ineditati in : Via Travaglio s.n.c

**Quota e tipologia del diritto**

**Identificato al catasto Terreni del Comune di Fiscaglia - sezione B,Migliarino:**

**Intestazione:** [redacted] proprietà x 1/1

- foglio **26**, particella **167**, seminativo,classe 1<sup>a</sup>,superficie ha 01.61.50 R.D.€.172,57 R.A.€.87,58
- foglio **26**, particella **317**, seminativo,classe 2<sup>a</sup>,superficie ha 01.44.90 R.D.€.126,55 R.A.€.74,83
- foglio **26**, particella **318**, seminativo,classe 2<sup>a</sup>,superficie ha 00.24.90 R.D.€. 21,75 R.A.€.812,86
- foglio **26**, particella **321**, seminativo,classe 2<sup>a</sup>,superficie ha 00.70.03 R.D.€.61,16 R.A.€.36,17
- foglio **26**, particella **359**, incolto sterile,classe - ,superficie ha 00.03.92 R.D.€.- R.A.€.-
- foglio **26**, particella **361**, seminativo,classe 2<sup>a</sup>,superficie ha 00.03.50 R.D.€.3,25 R.A.€.1,81
- foglio **26**, particella **363**, incolto sterile,classe - ,superficie ha 00.00.41 R.D.€.- R.A.€.-
- foglio **26**, particella **365**, incolto sterile,classe - ,superficie ha 00.00.13 R.D.€.- R.A.€.-
- foglio **26**, particella **369**, seminativo,classe 2<sup>a</sup>,superficie ha 00.12.86 R.D.€.11,23 R.A.€.6,64

Confini: In un sol corpo la proprieta' confina a nord-est con mapp.9,171 e Via Travaglio, a sud-est con Via Travaglio, a sud ovest con mapp.34-396 , a nord-ovest con mapp.351-352-368-385;ovvero.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola-a traffico locale con parcheggi buoni.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero alla data odierna

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

(aggiornamento al 07.07.2022)

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

-Domanda Giudiziale Esecuzione in forma specifica , [redacted] ,trascritta a Ferrara il 11/12/2008 ai nn.27203/16519.

-Scrittura privata autenticata (preliminare di compravendita) a ministero Not.Massimo de Mauro Paterno' Castello del 31/07/2018 rep.96206/10162 trascritto a Ferrara il 08/08/2018 ai nn.13637/9305 [redacted]

(in nota di trascrizione viene specificato fra l'altro che la stipula dell'atto di vendita

dovra' essere effettuato entro il 30/06/2021 con il pagamento del saldo di €.1.091.800,00).

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

-

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

-Convenzione Edilizia stipulata fra [redacted] per esecuzione /i Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata -Piano di Recupero e di Valorizzazione Territoriale di cui all'atto Not.Carlo Alberto Alberti del 08/03/2000 rep.91563/16731 reg.a Comacchio il 20/03/2000 al n.283 e trascritto a Ferrara il 07/04/2000 ai nn.6139/3907.

-Convenzione Edilizia cui all'atto Not.Carlo Alberto Alberti del 05/08/2004 rep.108790/20897 reg.a Comacchio il 20/08/2004 al n.10087 e trascritto a Ferrara il 02/09/2004 ai nn.18573/11144.

-Atto unilaterale d'obbligo fra [redacted] per garantire la corretta gestione e manutenzione di fossato per lo scarico indiretto della rete fognaria delle acque meteoriche nel canale Bulgarello provenienti dall'nsediamento residenziale denominato "Vallicella" P.R.V.T. di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Not.Massimo De Mauro Paterno' Castello del 23/11/2006 registrato a Ferrara il 24/11/2006 al n.7872 e ivi trascritto il 27/11/2006 ai nn.32232/20098.

-Integrazione alla Convenzione Edilizia (del 05/08/2004) con atto Not.Massimo De Mauro Paterno' Castello del 12/04/2007 rep.89838/6696 reg. a Ferrara il 08/05/2007 al n.2877 e annotato il 16/05/2007 ai nn.12373/2562.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

-Vedi servitu' meglio descritta al cap.6 "Provenienza".

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

(aggiornamento al 07.07.2022)

**4.2.1 Iscrizioni:**

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 15/02/2006 ai nn.3994/823 a favore di [redacted]

Importo capitale €.1.800.000,00  
Importo ipoteca €.3.600.000,00  
Risultano annotazioni.

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 02/08/2007 ai nn.20636/4462 a favore di [redacted]

Importo capitale €.750.000,00  
Importo ipoteca €.1.350.000,00  
Risultano annotazioni.

**4.2.2 Trascrizioni:**

-Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Ferrara il 19/11/2021 ai nn.21118/15774 a favore di [redacted] in Ferrara.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**non pertinenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevata

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinenti

**Attestazione Prestazione Energetica** non pertinente

**Avvertenze ulteriori:** Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini nonche' indagini ambientali incluso sottosuolo, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- Alla Societa' fallita gli immobili (per maggior consistenza) sono pervenuti per acquisto fattone dalla [REDACTED] giusto atto a ministero Not.Andrea Zecchi del 07/10/2008 rep.20630/10008 registrato a Ferrara il 08/10/2008 al n.8859 ed ivi trascritto il 08/10/2008 ai nn. 21882/13272.

***In atto** le parti convengono che tutte le opere di urbanizzazione previste dall'intervento edilizio saranno realizzate a cure e spese della Soc.venditrice e che ne curera' il collaudo e di cio' se ne e' tenuto conto nella determinazione del corrispettivo.*

*Inoltre in nota di trascrizione:*

"LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE L'EDIFICAZIONE POTRA' ESSERE CONCESSA ANCHE PRIMA DELLA COMPLETA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FERMO RESTANDO CHE I CERTIFICATI DI ABITABILITA' NON POTRANNO COMUNQU E ESSERE RILASCIATI FINO A QUANDO LE COSTRUZIONI CUI SI RIFERISCONO NO N SIANO SERVITE DA REGOLARE STRADA DI ACCESSO, IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE USATE, RETE IDRICA, RETI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRI CA E RETE GAS. LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE GLI ONERI DI C OSTRUZIONE PREVISTI DALLA LEGGE 10/77 E SOLO QUESTI, SARANNO A SUO CARICO AL MOMENTO DELL'OTTENIMENTO DI CONCESSIONI EDILIZIE PREVISTE ALL'INTERNO DEL PIANO DI VARIANTE APPROVATO. LA SOCIETA' ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME TUTTE DEL PIANO DI VARIANTE APPROVATO, NONCHE' AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DEL BENE ACQUI STATO".

**Inoltre viene costituita** a favore degli immobili limitrofi di proprieta' della Soc.venditrice SERVITU' TEMPORANEA di transito con qualsiasi mezzo e di sosta sul terreno censito al F.26 Mapp.318 al fine di consentire il disimpegno con la Via Travaglio fintanto che tale terreno non verra' trasferito al Comune di Migliarino e diverra' di uso pubblico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Risulta ineditato.

L'accesso agli atti edilizi ha portato a rintracciare le seguenti pratiche:

-Concessione Edilizia n.1506 del 27/04/2000 prot.9009 del 27/11/1999 a nome S.E.L.F. srl per l'esecuzione del piano di recupero e valorizzazione territoriale- area vallicella -opere di sistemazione della zona naturalistica con parco didattico e laghetti.  
Inizio lavori :26/06/2000.

-Permesso di Costruire n.14 del 27/11/2004 prot.6109 del 26/06/2003 a nome [REDACTED] per costruzione opere di urbanizzazione di cui al piano di recupero ambientale "Vallicella" approvato con D.C.C. n.22 del 27/04/2004.

-Permesso di Costruire n.84 del 27/01/2007 prot.8586 del 06/08/2005 a nome [REDACTED] per variante in corso d'opera e voltura al P.C.14 del 27/11/2004.  
Ultimazione lavori: non comunicata.

-Richiesta di proroga di titolo edilizio per ultimazione lavori (ulteriori anni 5) come da prot.6793 del 10/07/2009.

Non e' stato rinvenuto riscontro da parte dell'amministrazione comunale.

### **7.1 Conformità edilizia/urbanistica:**

Terreno ineditato.

Relativamente a destinazione , edificabilita' e indici vedasi le Pratiche Urbanistiche/Edilizie reperate, la Convenzione Edilizia e il Certificato di Destinazione Urbanistica -allegati.

L'interessato all'acquisto potra' rivolgersi all'Ufficio Archivio del Comune di Fiscaglia per il reperimento di tutta la copiosa documentazione agli atti.

Per un piu' puntuale studio di trasformazione del territorio -considerato che il Piano particolareggiato risulta scaduto e che l'indirizzo della Regione Emilia Romagna in materia di pianificazione del territorio predilige il non consumo del Territorio, occorre rivolgersi ad un tecnico di propria fiducia che si interfacci con gli uffici comunali preposti.

#### Descrizione : **Terreni ineditati**

Trattasi di lotto di terreno pianeggiante di forma sostanzialmente irregolare inserito nella progettazione e approvazione del Piano particolareggiato della piu' vasta area facente parte del Piano di recupero e valorizzazione territoriale Area Vallicella.

In riferimento ai progetti presentati sono stati realizzati (a titolo puramente esemplificativo ma non esaustivo):

- la strada con parcheggi di accesso alla pubblica via,
- la strada di penetrazione comprensiva di marciapiedi;
- verosibilmente la predisposizione dei sottoservizi.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Manca (a titolo puramente esemplificativo ma non esaustivo):

- la realizzazione del tappeto di usura dell'asfalto;
- gli allacciamenti con derivazioni dei servizi (acqua,gas,elettricità' ecc.).
- il completamento delle aree da cedere al Comune.

N.B.

Nei fascicoli di accesso agli atti edilizi messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiscaglia, non e' stato rinvenuto il collaudo delle opere cosi' come previsto dal titolo rilasciato.

L'aggiudicatario si dovra' far carico dell'incombenza ;nulla escluso.

Attualmente e' ineditato ;si presenta in stato di abbandono infestato da vegetazione spontanea. E' recintato solamente sul confine nord est e verso la Via Travaglio.

Sarà a carico dell'aggiudicatario l'onere di tutte le opere necessarie a ultimare e/o realizzare sottoservizi, fondo e manto della strada di penetrazione e parcheggi oltre al completamento delle aree da cedere al Comune di Fiscaglia come da Convenzioni stipulate.

La proprieta' sviluppa una superficie catastale complessiva di mq **42.215** .

Destinazione	Parametro	Consistenza	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni ineditati	sup catastale	mq.42.215	1,00	mq.42.215
mq.42.215				mq.42.215

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, destinazione e potenzialità edificatoria (allo stato attuale non certa). Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto mediato fra il valore edificabile (edificabilità non certa) e quello agricolo medio (potenzialmente edificabile).

Il costo e gli standard da cedere al comune come da convenzioni stipulate verranno debitamente ricompresi nel valore stimato dei terreni.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Conoscenza personale del mercato; informazioni utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Oltre a:

V.A.M.

i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 10/02/2021  
 Pubblicazione sul BUR n. 109 del 19/04/2021  
 anno 2021 (ultima pubblicazione disponibile)  
 Regione agraria 3: Bonifica Ferrarese orientale

Seminativo: € 24.500,00/Ha

e :

Tabella dei Valori dei terreni edificabili - pubblicazione del Comune di Fiscaglia ai fini delle dichiarazioni IMU -  
 Validità dal 17/05/2022  
 Destinazione: Piano di recupero e valorizzazione territoriale Vallicella

€ 26,05/mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	-	Sup. catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
-	Terreni ineditati (al lordo della superficie da cedere al Comune di Fiscaglia come da Convenzioni)	-	mq.42.215	14,25	601.563,75
				<b>14,25</b>	<b>601.563,75</b>

-Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. ( min.15% )

-€.90.234,56

#### 8.4 Valorizzazione:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con ogni piu' opportuna e/o necessaria verifica/approfondimento eseguibili a cure e spese dell'acquirente. Nulla escluso.

€.511.329,19

**Prezzo base d'asta del lotto in c.t.:**

**€.510.000,00**

Ferrara 6 luglio 2022

L'Esperto alla stima

#### Allegati:

- 1-documentazione fotografica
- 2-planimetria dimostrativa
- 3-visure catastali (estratto di mappa ,tabulato c.t.)
- 4-atto di provenienza
- 5-elenco formalita' e sviluppo gravami
- 6-convenzioni stipulate
- 7-pratiche edilizie reperite
- 8-certificato di destinazione urbanistica