

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **199/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/10/2021 ore 11:45

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

Custode Giudiziario: **Avv. Manuela Mazzoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. Debora Fortini
Codice fiscale: FRTDBR79L66C469X
Studio in: via Cento 20/A - 44049
Vigarano Mainarda(FE)
Telefono: 3387689849
Email: geom.fortinidebora@gmail.com
Pec: debora.fortini@geopec.it

Area di terreno edificabile sita in **Argenta (FE)**
Località/Frazione **San Nicolò**

Lotto: unico

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.

Area di terreno edificabile tipologia residenziale sito in Argenta (FE) frazione: San Nicolò.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Argenta:

- foglio **4**, particella **623**, subalterno **6**, comune Argenta, categoria F/1, area urbana della consistenza 2.747,00 mq.

-foglio **4**, particella **659**, categoria F/1, area urbana della consistenza 1.303,00 mq

-foglio **4**, particella **666**, categoria F/1, area urbana della consistenza 1.700,00 mq

NOTE:

Tali aree sono altresì censite al Catasto Terreni del Comune di Argenta al fg. 4 mapp. 623 , quale ente urbano di mq. 2747,00 ; fg. 4 mapp. 659, quale ente urbano di mq. 1303,00; fg. 4 mapp. 666 quale ente urbano di mq.1700,00

CONFINI:

L'area edificabile oggetto della presente confina a nord. Con mapp. 271,668,670; a est mapp. 350, 591,78,639, via Quasimodo; a sud. 624, 623 parte,656,608; a ovest con mapp. 621,302,75; ovvero.

Conformità Catastale

Sostanzialmente l'elaborato planimetrico agli atti corrisponde allo stato dei luoghi, eccezion fatta per le superfici dichiarate nella banca dati catastale in particolare:

-al Catasto Terreni le unità sono altresì identificate come enti urbani delle di cui le sole particelle mapp. 666 e 659 trovano corrispondenza con la superficie indicata nella banca dati al Catasto Fabbricati, mentre NON trova corrispondenza la particella 623, in quanto al Catasto Fabbricati è formata dalla porzione distinta con mapp. 623 sub. 6 (porzione oggetto della presente perizia) dal mapp. 623 sub. 7 e dal mapp. 623 sub. 8, complessivamente l'ente urbano al Catasto Terreni dovrebbe verosimilmente corrispondere alla somma delle singole porzioni di aree urbane dichiarate al Catasto Fabbricati di 2747,00+133,00+771,00 per un totale di 3651,00 mentre attualmente risulta un ente urbano al Catasto Terreni, di soli 2747,00.

Per tanto le eventuali difformità e/o modifiche se e in quanto necessarie per la presentazione dell'aggiornamento catastale al CF e CT, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 coniuga-*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

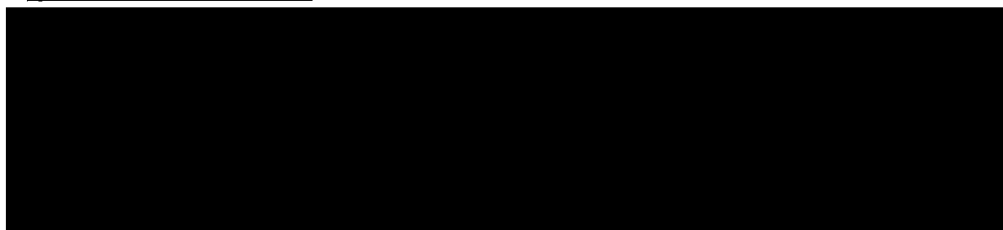
NOTA BENE: nell'atto di cessione delle aree gratuito al Comune di Argenta con atto del Vicesegretario Generale Rep. 10220 del 26/06/2012 trascritto a Ferrara il 03/07/2012 al part. 7105 gen. 10136, al pag. 3 e 4, "visto il certificato di collaudo redatto in da-

ta 09-05-2012 dal Dirigente Settore Urbanistica, approvato con Determina Dirigenziale n. 271/del 28-5-2012, dal quale si evince che i lavori relativi alla realizzazione delle opere in oggetto sono stati eseguiti in conformità al progetto con la specifica che per le sole opere di florovivaismo, pur essendo state realizzate, non si provvede al loro definitivo collaudo e presa in carico, in quanto si dovranno attendere due cicli vegetativi necessari per avere la certezza dell'attecchimento delle piante, pertanto solo per le opere di Florovivaismo si dovrà procedere ad una nuova visita di collaudo al termine della stagione estiva 2013 e fino ad allora il concessionario avrà l'onere della costante annaffiatura delle piante e degli sfalci del verde pubblico, costituendo a garanzia della esecuzione dei lavori in parola apposita polizza fidejussoria pari al 10% dell'importo complessivo delle opere a verde e cioè pari ad € 15.000,00. La polizza sarà svincolata con successivo atto di collaudo da parte dell'ufficio tecnico comunale"

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento immobiliare** a favore di [REDACTED]



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: Non specificato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Alla data del 29-06-1995 la proprietà dell'unità immobiliare è in ditta a NEST S.R.L. con sede in Verona, pervenuto con atto di compravendita del Notaio Massimo Minarelli del 29-06-1995 Rep. 116568/4605, registrato a Ferrara il 19-07-1995 al n. 2750 e trascritto a Ferrara il 20-07-1995 part. 6919 gen.

-Alla data del 26-07-1995 la proprietà dell'unità immobiliare è in ditta a NEST S.R.L. con sede in Verona, pervenuto con atto di compravendita del Notaio Alessandro Mistri del 26-07-1995 Rep. 14002/3306, registrato a Portomaggiore il 14-08-1995 al n. 366 e trascritto a Ferrara il 11-08-1995 part. 7757 gen.

-Alla data del 30-03-2006 la proprietà dell'unità immobiliare è in ditta a



7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano PUA prof. 8750/07-04-2006 con delibera del Comune di Argenta n. 12 del 26-02-2008

PDC N. 8750 del 28-01-2009 (inizio lavori 26-05-2009 e fine lavori 16-04-2012)

Opere di variante per sistemazione area verde Autorizzazione n. 2200 del 10-03-2011.

Opere di Variante con sistemazione verde autorizzazione n. 2200 del 10-03-2011

Certificato di Collaudo prot. 7275 del 27-03-2012 e successiva determina del Comune di Argenta n. 271 del 28-05-2012

Atto di cessione aree Rep. 10220 del 26-06-2012 in riferimento alla Determina dirigenziale 271/2012.

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, corrisponde lo stato dei luoghi.

Si precisa che:

nell'atto di cessione delle aree gratuito al Comune di Argenta con atto del Vice segretario Generale Rep. 10220 del 26/06/2012 trascritto a Ferrara il 03/07/2012 al part. 7105 gen. 10136, al pag. 3 e 4, "visto il certificato di collaudo redatto in data 09-05-2012 dal Dirigente Settore Urbanistica, approvato con Determina Dirigenziale n. 271/del 28-5-2012, dal quale si evince che i lavori relativi alla realizzazione delle opere in oggetto sono stati eseguiti in conformità al progetto con la specifica che per le sole opere di florovivaismo, pur essendo state realizzate, non si provvede al loro definitivo collaudo e presa in carico, in quanto si dovranno attendere due cicli vegetativi necessari per avere la certezza dell'attecchimento delle piante, pertanto solo per le opere di Florovivaismo si dovrà procedere ad una nuova visita di collaudo al termine della stagione estiva 2013 e fino ad allora il concessionario avrà l'onere della costante annaffiatura delle piante e degli sfalci del verde pubblico, costituendo a garanzia della

esecuzione dei lavori in parola apposita polizza fideiussoria pari al 10% dell'importo complessivo delle opere a verde e cioè pari ad € 15.000,00. La polizza sarà svincolata con successivo atto di collaudo da parte dell'ufficio tecnico comunale"

Pertanto resta a carico dell'eventuale aggiudicatario, previo accordi con le OO.PP. del Comune di Argenta , procedere ad eventuale sistemazione come da progetto e successivo collaudo di tali opere florovivaismo e relativo svincolo Fidejussione Bancaria.

Da colloquio con tecnico Comunale è stato preso in esame tale osservazione: -che il piano attuativo in questione PUA, è in vigore alla data della redazione di questa perizia, e che lo rimarrà fino a quando non verrà adottato il nuovo strumento urbanistico (PUG) a quel punto, l'amministrazione comunale attraverso un'apposita delibera di Consiglio di Unione potrà eventualmente decidere di approvare "coefficienti e altri parametri" che facciano in modo che le nuove modalità di calcolo di detti parametri non incidano sul dimensionamento complessivo del piano PUA approvato.

Gli indici di edificabilità sono quelli stabiliti dalle norme NTA approvate del piano alla data della valutazione.

Pertanto, resta a carico dell'aggiudicatario una più approfondita valutazione con gli uffici di competenza, nulla escluso.

7. Conformità urbanistica:

Si allega CDU Prot. n. 125 del 03-08-2021

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **A**

Trattasi di area di terreno edificabile, di tipo residenziale, facente parte di lottizzazione piano PUA già approvato, sito in Località San Nicolo di Argenta.

Tale lottizzazione è suddivisa in 3 macro lotti identificati nel Progetto depositato e approvato come "LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3.

Come da atto di cessione stipulato e trascritto a Ferrara il 03/07/2012 al part. 7105 gen. 10136, sono state cedute le aree al Comune di Argenta in merito alle opere di urbanizzazione realizzate come da progetto e certificata la loro realizzazione nell'emissione del certificato di collaudo del 2012 e relativa determina 271/2012 escluso il collaudo e verifica delle opere florovivaistiche.

Per la valutazione di tale area edificabile, si è tenuto conto esclusivamnete delle superfici indicate nel progetto depositato e approvato, in particolare nella tabella TAV. 3, e del rispettivo indice di edificabilità:

Lotto 1- fg. 4 mapp 666 superficie complessiva di mq. 1770,00

Lotto 2 – fg. 4 mapp. 623 sub. 6 superficie complessiva di mq. 1581,00 (è stata considerata la superficie di 2203,00 nella tabella di progetto, sottraendo la superficie del "verde 2" di mq. 117,00 in quanto non edificabile e la superficie del lotto già venduto mapp. 656 di mq. 505,00 avvenuta con atto Notarile a rogito notaio De Carlo Domenico del 24-11-2010 Rep. 1157/966, trascritto a Ferrara il 13-12-2010 al part. 13587 gen. 22705)

Lotto 3- fg. 4 mapp. 659 superficie complessiva di mq. 1303,00

La valutazione, come indicato in precedenza, sarà diversa per i lotti 1- 2 rispetto al lotto 3 in considerazione del diverso indice di edificabilità.

Inoltre nella valutazione si è preso in considerazione che tale area edificabile è stata approvata dal Comune di Argenta, con la configurazione in soli 3 macro lot-

ti, in quanto un ulteriore suddivisione interna di lotti non era da ritenersi prescrittiva: fermo restando il limite planimetrico; all' interno del macro lotto è possibile ricavare lotti di diverse dimensioni, nel rispetto dell'indice fondiario, degli arretramenti dai confini e dalla viabilità e dei distacchi dai nuovi confini.

Il piano particolareggiato non prescrive particolari tipologie edilizie: prevede comunque, come indicato nella relazione tecnica allegata al progetto, una prevalente edificazione di villette mono- tri-familiari, con la possibilità di schiere o condomini di piccole dimensioni. Per la loro conformazione è stato indicato nella relazione di progetto, l'ipotesi di concentrare eventuali condomini nel lotto centrale (lotto 3) mentre nei lotti laterali (lotti 1 e 2) concentrare le villette mono-bi-tri-familiari o a schiera. Per tale motivo l'edificabilità dei lotti viene differenziata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area <u>lotto 1</u> mapp. 666	mq	1.770,00	1,00	5.750,00
Area <u>lotto 2</u> mapp. 623 sub. 6	mq	1.581,00	1,00	1.581,00
Area <u>lotto 3</u> mapp. 659	mq	1.303,00	1,00	1.303,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza caratteristiche costruttive, destinazione.

Si fa riferimento alla superficie indicata nel progetto approvato depositato presso gli uffici tecnici di competenza, detratta la superficie indicata come "verde 2" e la superficie del mapp. 656 venduto nel 2010; e verrà applicato un valore a mq. Opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile e in relazione all' indice di edificabilità del lotto. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). 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. Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, attuale valori del mercato immobiliare, delibere comunali per valori aree edificabili, seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8. Valutazione corpi:

A. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area mapp. 666 <u>Lotto 1</u>	1.770,00	€ 100,00	€ 177.000,00
Area mapp. 623/6 <u>Lotto 2</u>	1.581,00	€ 100,00	€ 158.100,00
Area mapp. 659 <u>Lotto 3</u>	1.303,00	€ 130,00	€ 169.390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 504.490,00
Valore corpo			€ 504.490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 504.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 504.490,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio pon- derale	Valore diritto e quota
A	Terreno Edificabile Residenziale	4.654,00	€ 504.490,00	€ 504.490,00

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%)	€ 75.673,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 428.816,50
---	---------------------

Allegati:

- documentazione fotografica
 - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:
06-09-2021



L'Esperto alla stima
Geom. Debora Fortini

Geom. Debora Fortini