

TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA

Nella procedura di R.G. n. 20/2023:

Liquidazione giudiziale:



Giudice: Dott.ssa Anna Ghedini

Curatore: Dott. Davide Rinaldi

Sommario

1) INCARICO.....	2
2) PROVENIENZA.....	2
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	6
5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
6) ALTRE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	10
7) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
8) STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.....	14
9) CONSISTENZA.....	15
10) STIMA.....	16
ALLEGATI.....	18

CONSULENZA TECNICA

1) INCARICO.

In data 07/06/2023 il sottoscritto Geom. Pierpaolo Giovannini, libero professionista, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1649, con studio in Ferrara via M. Tassini, 6, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura di cui in epigrafe, al fine di stimare il compendio immobiliare della



costituito da vari lotti di terreno ubicati nel territorio di Pieve di

Cento e di Terre del Reno, località Sant'Agostino.

2) PROVENIENZA.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara gli immobili sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 28/01/2005 rep. 35450/10921, trascritto a Ferrara in data 07/02/2005, part. 1564 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 443, 413;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 28/01/2005 rep. 35450/10921, trascritto a Ferrara in data 07/02/2005, part. 1565 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 423, 93, 545, 436;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 14/02/2006 rep. 38240/12178, trascritto a Ferrara in data 16/02/2006, part. 2407 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 450, 413, 457, 451;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 19/01/2007 rep. 40534/13533, trascritto a Ferrara in data 29/01/2007, part. 1666 e riguarda gli

immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 545, 544, 543;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 22/01/2007 rep. 40539/13534, trascritto a Ferrara in data 29/01/2007, part. 1667 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 723, 726, 727, 741, 744;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 22/01/2007 rep. 40543/13536, trascritto a Ferrara in data 29/01/2007, part. 1669 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 728, 742, 743, 416, 737, 738, 739;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 11/09/2007 rep. 42066/14544, trascritto a Ferrara in data 18/09/2007, part. 13812 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 459;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 19/10/2007 rep. 42319/14708, trascritto a Ferrara in data 29/10/2007, part. 16111 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 39, particella 396, 398, 399;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 10/01/2008 rep. 42830/15077, trascritto a Ferrara in data 17/01/2008, part. 843 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 780;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 31/01/2008 rep. 43002/15163, trascritto a Ferrara in data 14/02/2008, part. 1998 e riguarda gli immobili siti in Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 39, particella 384;

Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Forte di Cento, in data 24/09/2008 rep. 44365/15936, trascritto a Ferrara in data 30/09/2008, part. 12735 e riguarda gli immobili siti in Pieve di Cento e identificati al C.T. al foglio 17, particella 405.

Successivo atto per "cancellazione condizione sospensiva" del 08/07/2011, rep.



49914/19262, trascritto a ferrara il 25/07/2001 al part. 2513.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

LOTTO 1) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Pieve di Cento e così identificato;

foglio 17, particella 954, qualità seminativo, classe 1, superficie 804 mq, R.D. €. 10,01, R.A. €. 5,40;

LOTTO 2) Terreno edificabile Pieve di Cento

Lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Pieve di Cento e così identificato;

foglio 17, particella 981, qualità seminativo, classe 1, superficie 322 mq, R.D. €. 4,01, R.A. €. 2,16;

LOTTO 3) Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione in Pieve di Cento

Lotto di terreno censito al Catasto fabbricati del Comune di Pieve di Cento e così identificato;

foglio 17, particella 985, sub. 1 e 2, categoria F/3.

Quanto sopra risulta intestato a con sede in Terre del Reno proprietaria per 1/1.

Si precisa che i beni di seguito identificati rappresentano, i parcheggi, la pista ciclabile e l'area verde da cedere al Comune di Pieve di Cento, in quanto rientranti nell'atto di convenzione del Notaio Alberto Forte del 17/11/2012, rep 48461/18449, registrato a Cento il 29/11/2010 al n. 2292 e atto di integrazione e modifica del 03/09/2008 rep. 44227/15862, registrata a Cento il 05/09/2008 al n. 2511:

foglio 17, particella 951 e 953, qualità seminativo, classe 1, superficie 61 e 796 mq.

La strada di accesso, identificata al foglio 17, particella 952 della superficie pari a mq 303 non rientra nell'atto di convenzione di cui sopra e sarà assegnata in quota indivisa agli aggiudicatari.

LOTTO 4) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Terre del Reno e così identificato;

foglio 42, particella 713, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 1.072 mq, R.D. €. 12,22, R.A. €. 5,81;

LOTTO 5) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Terre del Reno e così identificato;

foglio 42, particella 717, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 1.077 mq, R.D. €. 12,28, R.A. €. 5,84;

Si precisa che i beni di seguito identificati rappresentano le strade, i parcheggi, le aree verdi, la cabina elettrica, ecc., da cedere al Comune di Terre del Reno, in quanto rientranti nell'atto di convenzione del Notaio Alberto Forte del 28/04/2005 rep. 36140/11209, registrata a Cento il 16/05/2005 al n. 264 e trascritto a ferrara il 04/05/2005 al part. 5381:

foglio 42, particella 450, 710, 714, 715, 721, 722, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 323, 399, 2.189, 139, 4.625, 264 mq; particella 476, categoria D/1 (cabina elettrica) (già particelle 443, 454, 423, 453, 447, 449, 455.).

LOTTO 6) Terreni in Sant'Agostino.

Lotti di terreno censiti al Catasto terreni del Comune di Terre del Reno e così identificato;

foglio 42, particella 457, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 8.834 mq, R.D. €. 100,73, R.A. €. 47,90;

foglio 42, particella 459, qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie 29.074

mq, R.D. €. 331,50, R.A. €. 157,66;

foglio 42, particella 780, qualità seminativo, classe 1, superficie 1.616 mq, R.D. €. 18,43, R.A. €. 8,76;

foglio 42, particella 544, qualità seminativo, classe 1, superficie 3.686 mq, R.D. €. 42,03, R.A. €. 19,99;

foglio 42, particella 545, qualità seminativo, classe 1, superficie 14.629 mq, R.D. €. 166,80, R.A. €. 79,33;

LOTTO 7) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Terre del Reno e così identificato;

foglio 39, particella 384, qualità seminativo, classe 1, superficie 2.515 mq, R.D. €. 30,39, R.A. €. 13,64;

LOTTO 8) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno censito al Catasto terreni del Comune di Terre del Reno e così identificato;

foglio 39, particella 396, qualità seminativo, classe 1, superficie 4.611 mq, R.D. €. 55,72, R.A. €. 25,00.

Quanto sopra risulta intestato a con sede in Terre del Reno proprietaria per 1/1.

4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

LOTTO 1) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 804, con accesso da una traversa di Via per Cento. Il lotto di terreno fa parte di una piccola lottizzazione ad uso prettamente residenziale composta da sei lotti, in parte già edificati, strada di accesso, parcheggio e verde pubblico,

Alla data del sopralluogo il lotto si presentava privo di recinzione e con erbe infestanti.

LOTTO 2) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 322, con accesso da una traversa di Via per Cento. Il lotto di terreno fa parte di una piccola lottizzazione ad uso prettamente residenziale composta da sei lotti, in parte già edificati, strada di accesso, parcheggio e verde pubblico,

Alla data del sopralluogo il lotto si presentava privo di recinzione e con erbe infestanti.

LOTTO 3) Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione in Pieve di Cento

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 416, con accesso da una traversa di Via per Cento. Il lotto di terreno fa parte di una piccola lottizzazione ad uso prettamente residenziale composta da sei lotti, in parte già edificati, strada di accesso, parcheggio e verde pubblico,

Sul lotto di terreno è in corso di costruzione un fabbricato monofamiliare. Ad oggi sono state realizzate le fondazioni e le murature perimetrali per un'altezza pari a circa ml 1.80 – 2,00. Il lotto è parzialmente delimitato con recinzione in rete plastificata. Il progetto prevede l'edificazione di una villetta monofamiliare.

LOTTO 4) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 1.072, con accesso da Via Cav. Alfredo Pasquini. Il lotto di terreno fa parte di una lottizzazione ad uso prettamente residenziale composta da vari lotti, in parte già edificati, strada di accesso, parcheggi, verde pubblico, cabina elettrica.

Alla data del sopralluogo il lotto si presentava privo di recinzione e con erbe infestanti.

LOTTO 5) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 1.077, con accesso da Via Cav. Alfredo Pasquini. Il lotto di terreno fa parte di una lottizzazione ad

uso prettamente residenziale composta da vari lotti, in parte già edificati, strada di accesso, parcheggio, verde pubblico, cabina elettrica.

Alla data del sopralluogo il lotto si presentava privo di recinzione e con erbe infestanti.

LOTTO 6) Terreni in Sant'Agostino.

Compendio immobiliare costituito da vari appezzamenti di terreno in parte con accesso dalla Via Cav. Alfredo Pasquini (particelle 457, 459, 780) della superficie catastale pari a mq. 39.524, e in parte con accesso dalla Via del Bosco (particelle 544 e 545) della superficie catastale pari a mq. 18.315, così per una superficie catastale complessiva pari a mq. 57.839. Alla data del sopralluogo i terreni risultavano utilizzati ad uso agricolo. I terreni, come desunto dal CDU allegato, hanno vocazioni diverse.

LOTTO 7) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 2.515, con accesso da Via della Meccanica angolo Via dell'Industria. Il lotto di terreno fa parte di una lottizzazione ad uso prettamente produttivo, composta da vari lotti in parte già edificati.

Alla data del sopralluogo il lotto si presentava privo di recinzione e con erbe infestanti.

LOTTO 8) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 4.611, con accesso da Via della Industria. Il lotto di terreno fa parte di una lottizzazione ad uso prettamente produttivo, composta da vari lotti in parte già edificati.

Alla data del sopralluogo il lotto si presentava privo di recinzione e con erbe infestanti.

Precisazioni:

Sarà a carico dell'aggiudicatario tutti quegli oneri, incombenti, spese, ecc.,

nessuno escluso, che dovessero derivare da bonifiche ambientali e/o smaltimenti di materiale di qualsiasi natura in genere che fossero presenti nei lotti di terreno di cui sopra.

5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Alla data del 15/12/2023 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Ferrara il 02/11/2015, part. 2050, a favore di per l'importo di capitale pari a €. 4.200.000,00 e di ipoteca pari a €. 8.400.000,00. L'ipoteca è iscritta sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 450, 457, 713, 714, 717, 459, 780, 543 (non oggetto di procedura), 544, 545. Foglio 39 particella 396, 384.

Foglio 17 particella 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957 (non oggetto di procedura) piena proprietà per la quota di 1/1;

Foglio 39 particella 412 (già in proprietà del Comune di terre del Reno) piena proprietà per la quota di 2211/10000.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Ferrara il 12/05/2021, part. 1161, a favore di

per l'importo di capitale pari a €. 4.476.741,06 e di ipoteca pari a €. 4.476.741,06. L'ipoteca è iscritta sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 476, 710, 715, 721, 722 (trattasi di strade, parcheggi, aree verdi, ecc. da cedere al Comune di terre del reno).

Foglio 17 particella 951, 952, 953, (non oggetto di procedura) piena proprietà per la quota di 1/1

Foglio 39 particella 416 (già in proprietà del Comune di terre del Reno) piena proprietà per la quota di 2211/10000.

6) ALTRE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

- Convenzione edilizia trascritta a Ferrara il 29/04/2011, part. 4780, a favore del Comune di Sant'Agostino e contro

La convenzione è trascritta sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 39, particella 396, 397, 412, 413.

- Convenzione edilizia trascritta a Ferrara il 04/05/2005, part. 5381, a favore del Comune di Sant'Agostino e

La convenzione è trascritta sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 443, 454, 423

foglio 42, particella 453, 447, 449.

foglio 42, particella 455.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 07/02/2005, part. 1566,

L'atto è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al foglio 42, particella 450, 443, 413, 423, 93, 454, 436.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 07/02/2005, part. 1567, a

L'atto è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 450, 451, 443, 413, 423, 93, 454, 436.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 07/02/2005, part. 1568, a

sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 455, 443, 413, 423, 93, 454, 436.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 28/06/2005, part. 7978,

L'atto è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 458, 451, 448, 413, 449, 450.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 05/06/2008, part. 7187, a [redacted] è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 721, 710 e al C.F. alla particella 476.
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 05/06/2008, part. 7188, a f [redacted] atto è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 42, particella 721, 722.
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 09/04/2014, part. 2857, a [redacted] [redacted] L'atto è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati al C.T. al foglio 39, particella 412, 416 e al C.F. alla particella 416.
- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito trascritta a Ferrara il 09/04/2014, part. 2858, a fav [redacted] [redacted] atto è trascritto sugli immobili siti nel Comune di Sant'Agostino e identificati e al C.F. alla particella al foglio 39, particella 412.

7) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.

LOTTO 1) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Il lotto di terreno fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Alberto Forte del 17/11/2012, rep 48461/18449, registrato a Cento il 29/11/2010 al n. 2292 e atto di integrazione e modifica del 03/09/2008 rep. 44227/15862, registrata a Cento il 05/09/2008 al n. 2511 (tali atti non risultano trascritti). I lavori riguardanti le opere di urbanizzazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli.

Permesso di Costruire n. 128/2008 del 18/12/2002, prot. 7153;

Permesso di Costruire in variante n. 115/2010 del 09/05/2011, prot. 6484.

Gli stessi sono stati collaudati dall'Arch. con certificato di collaudo tecnico amministrativo del 05/03/2018 prot. 2191.

Per i parametri edilizi si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che lo classifica nelle tavole di RUE come “Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC_B - art. 24”.

LOTTO 2) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Il lotto di terreno fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Alberto Forte del 17/11/2012, rep 48461/18449, registrato a Cento il 29/11/2010 al n. 2292 e atto di integrazione e modifica del 03/09/2008 rep. 44227/15862, registrata a Cento il 05/09/2008 al n. 2511. I lavori riguardanti le opere di urbanizzazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli.

Permesso di Costruire n. 128/2008 del 18/12/2002, prot. 7153;

Permesso di Costruire in variante n. 115/2010 del 09/05/2011, prot. 6484.

Gli stessi sono stati collaudati da con certificato di collaudo tecnico amministrativo del 05/03/2018 prot. 2191.

Per i parametri edilizi si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che lo classifica nelle tavole di RUE come “Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC_B - art. 24”.

LOTTO 3) Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione in Pieve di Cento

Il lotto di terreno fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Alberto Forte del 17/11/2012, rep 48461/18449, registrato a Cento il 29/11/2010 al n. 2292 e atto di integrazione e modifica del 03/09/2008 rep. 44227/15862, registrata a Cento il 05/09/2008 al n. 2511. I lavori riguardanti le opere di urbanizzazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli.

Permesso di Costruire n. 128/2008 del 18/12/2002, prot. 7153;

Permesso di Costruire in variante n. 115/2010 del 09/05/2011, prot. 6484.

Gli stessi sono stati collaudati dal [redacted] o con certificato di collaudo tecnico amministrativo del 05/03/2018 prot. 2191.

Per i parametri edilizi si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato che lo classifica nelle tavole di RUE come “Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione AUC_B - art. 24”.

Il fabbricato in corso di costruzione è stato edificato in forza di Permesso di Costruire N° 454/2020 SN PROT. 0001569/2021 del 18/02/2021 e successiva SCIA in variante N° 183/2021 prot. 3049 del 01/04/2021.

Si precisa che la convenzione sopra citata prevede la cessione, a carico della procedura, delle aree identificate al foglio 17, particelle 951 (parcheggio), 953 (parcheggi, verde e pista ciclabile), al Comune di Pieve di Cento. Si sottolinea che tale convenzione prevede anche la cessione della particella 934 non oggetto della procedura e non di proprietà [redacted]

Diversamente la particella 952 (strada) rimane in proprietà degli aggiudicatari in quota indivisa.

LOTTO 4) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Il lotto di terreno fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Alberto Forte del 28/04/2005, rep 36140/11209, registrata a Cento il 16/05/2005 al n. 264 e trascritta a ferrara il 04/05/2005 al part. 5381. I lavori riguardanti le opere di urbanizzazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli.

Permesso di Costruire n. 17/05 del 23/06/2005, prot. 7153;

Proroga prot. 2718 del 28/02/2008;

D.I.A. per variante non essenziale del 04/08/2005, prot. 10449/2005;

D.I.A. per variante non essenziale del 28/03/2006, prot. 4260/2006.

Per i parametri edilizi si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

LOTTO 5) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Il lotto di terreno fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato con atto del Notaio Alberto Forte del 28/04/2005, rep 36140/11209, registrata a Cento il 16/05/2005 al n. 264 e trascritta a ferrara il 04/05/2005 al part. 5381. I lavori riguardanti le opere di urbanizzazione sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli.

Permesso di Costruire n. 17/05 del 23/06/2005, prot. 7153;

Proroga prot. 2718 del 28/02/2008;

D.I.A. per variante non essenziale del 04/08/2005, prot. 10449/2005;

D.I.A. per variante non essenziale del 28/03/2006, prot. 4260/2006.

Per i parametri edilizi si fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si precisa che la convenzione sopra citata prevede, a carico della procedura, la cessione delle aree identificate al foglio 42, particelle 714, 715, 721, 710, 722, 476, 450 (strade, parcheggi, cabina Enel, verde pubblico, ecc.), al Comune di Terre del Reno. Inoltre le opere di urbanizzazione non sono state ultimate.

LOTTO 6) Terreni in Sant'Agostino.

I terreni, come desunto dal CDU allegato, hanno vocazioni diverse e sono privi di fabbricati.

LOTTO 7) Terreni edificabile in Sant'Agostino.

Il lotto di terreno, come desunto dal CDU allegato, ha vocazione artigianale, commerciale e turistico di espansione e sono privi di fabbricati.

LOTTO 8) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Il lotto di terreno, come desunto dal CDU allegato, ha vocazione artigianale, commerciale e turistico di espansione e sono privi di fabbricati.

8) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Tutti i lotti risultano liberi, ad eccezione dei terreni che costituiscono il "LOTTO 6) Terreni in Sant'Agostino", che risultano locati alla

via Dante Alighieri, 12, C.F.

in forza di contratto di locazione stipulato in data 04/11/2013, registrato a Ferrara in data 13/11/2013 n. 10281.

La durata del contratto è di 20 annate agrarie con scadenza alla data del 10/11/2033; il canone di locazione è pari a €. 1.450,00 per ciascuna annata e per l'intera superficie.

9) CONSISTENZA.

La consistenza dell'immobile viene calcolata prendendo come parametro la superficie catastale.

LOTTO 1) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 804,

LOTTO 2) Terreno edificabile Pieve di Cento.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 322,

LOTTO 3) Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione in Pieve di Cento

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 416, con fabbricato in corso di costruzione

LOTTO 4) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 1.072,

LOTTO 5) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 1.077,

LOTTO 6) Terreni in Sant'Agostino.

Compendio immobiliare costituito da vari appezzamenti di terreno in parte con accesso dalla Via Cav. Alfredo Pasquini (particelle 457, 459, 780) della superficie catastale pari a mq. 39.524, e in parte con accesso dalla Via del Bosco (particelle 544 e 545) della superficie catastale pari a mq. 18.315, così per un totale di 57.839 mq.

LOTTO 7) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 2.515.

LOTTO 8) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

Lotto di terreno edificabile della superficie catastale pari a mq. 4.611.

10) STIMA

La stima è effettuata a corpo e non a misura adottando il metodo comparativo-sintetico, basato anche dal confronto con il valore di mercato alla data di riferimento, per immobili simili, e che comunque siano confrontabili mediante opportuni correttivi correlati alle caratteristiche dell'immobile oggi stima.

La stima viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori intrinseci quali: la posizione, la capacità edificatoria, la conformazione del lotto, la dotazione di dotazioni territoriali e la destinazione d'uso.

Nella formulazione del valore del bene si è tenuto conto delle informazioni assunte da colleghi e da operatori immobiliare che operano nel territorio, nonché sulla scorta di cognizioni proprie e della propria esperienza e da consultazione degli atti di compravendita per immobili simili.

Si è inoltre tenuto conto della persistente contrazione del mercato immobiliare che colpisce il territorio da diversi anni.

Sono da intendersi altresì ricompresi nei valori di stima tutti quegli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che dovessero derivare da bonifiche ambientali e/o smaltimenti di materiale di qualsiasi natura in genere che fossero presenti nei lotti di terreno oggetto di stima. Ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, per smaltimenti bonifiche di natura ambientale di rifiuti di qualsiasi genere saranno da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia. Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano

In considerazione dei valori sopra riportati, a parere dello scrivente il valore dei beni

oggetto di stima è il seguente:

LOTTO 1) Terreno edificabile Pieve di Cento.

superficie catastale pari a mq. 804 x € 200,00 = € 160.800,00;

LOTTO 2) Terreno edificabile Pieve di Cento.

superficie catastale pari a mq. 322 x € 200,00 = € 64.400;

LOTTO 3) Terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione in Pieve di Cento

superficie catastale pari a mq. 416 x € 260,00 = € 108.160,00;

LOTTO 4) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

superficie catastale pari a mq. 1.072 x € 90,00 = € 96.480,00;

LOTTO 5) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

superficie catastale pari a mq. 1.077 x € 90,00 = € 96.930,00;

LOTTO 6) Terreni in Sant'Agostino.

superficie catastale complessiva a mq. 57.839,00 x € 5,00 = € 289.195;

LOTTO 7) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

superficie catastale pari a mq. 2.515,00 x € 50,00 = .125.750,00

LOTTO 8) Terreno edificabile in Sant'Agostino.

superficie catastale pari a mq. 4.611,00 x € 50,00 = .230.550,00.

Ad evasione dell'incarico affidatomi nella presunzione di avere bene e fedelmente operato.

Ferrara li 15 dicembre 2023.

Il Perito



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ferrara

Inscrizione Albo
N. 1545

Geometa
Pierpaolo Giovannini