

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **GUBER Banca S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **176/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-05-2023

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

Custode Giudiziario: **Dr.ssa Silvia Gianferrara**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

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

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali - Catasto Terreni:

**Bene:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO

**Categoria:** Terreno edificabile a vocazione residenziale.

████████████████████, sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 223, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 24, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,12,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 224, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 24, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,12,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 490, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 3.190, reddito dominicale: € 34,56, reddito agrario: € 16,47,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 491, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq.3.045, reddito dominicale: € 32,99, reddito agrario: € 15,73,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 492, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 1.477, reddito dominicale: € 16,00, reddito agrario: € 7,63,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 493, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 1.604, reddito dominicale: € 17,38, reddito agrario: € 8,28,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 494, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,05,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 495, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 54, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,28,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 525, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 816, reddito dominicale: € 8,84, reddito agrario: € 4,21,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 526, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 1.463, reddito dominicale: € 15,85, reddito agrario: € 7,56,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 527, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 1.906, reddito dominicale: € 20,65, reddito agrario: € 9,84,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 528, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 4.295, reddito dominicale: € 46,54, reddito agrario: € 22,18,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 529, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 533, reddito dominicale: € 5,78, reddito agrario: € 2,75,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 530, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 6.466, reddito dominicale: € 70,06, reddito agrario: € 33,39,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 531, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 406, reddito dominicale: € 4,40, reddito agrario: € 2,10,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 535, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 4.100, reddito dominicale: € 44,42, reddito agrario: € 21,17,

sezione censuaria Portomaggiore, al foglio 134, particella 537, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 10.324, reddito dominicale: € 111,86, reddito agrario: € 53,32,

## 2 Stato di possesso

- Bene:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO  
**Possesso:** in parte occupato senza alcun titolo da coltivatore diretto confinante tramite accordo verbale non impegnativo a consentire la manutenzione dei luoghi.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO  
**Creditori Iscritti:** GUBER Banca S.p.A. – CF.03140600176-, ROVIGOBANCA Credito Cooperativo Soc. Coop., -CF.01088920291-

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO  
Comproprietari: Nessun'altro

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO  
**Misure Penali:** NON conosciute

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO  
**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia. - Portomaggiore (FE) – 44015 - **Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero: €.** 675.529,00

**Beni in Portomaggiore (FE)**

Località/Frazione

Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia.

**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:** Ampio terreno edificabile a vocazione residenziale non ancora urbanizzato, posto in Via C. Aventi, con accesso da Via delle Rose, Via delle Ginestre e da Via Lombardia.

**Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [REDACTED]Eventuali comproprietari: Nessun'altro**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 223, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 24, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,12 - Derivante da: Frazionamento del 29/04/1994, n° 2025.1/1994 - Confini: mapp.li 224-321-530-206

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 224, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 24, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,12 - Derivante da: Frazionamento del 29/04/1994, n° 2025.1/1994 - Confini: Mapp.li 207-208-223-530

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 490, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 3.190, reddito dominicale: € 34,56, reddito agrario: € 16,47 - Derivante da: Frazionamento del 07/12/2010, n° 221082.1/2010 - Confini: Mapp.li 536-537

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 491, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq.3.045, reddito dominicale: € 32,99, reddito agrario: € 15,73 - Derivante da: Frazionamento del 07/12/2010, n° 221082.1/2010 - Confini: Mapp.li 536-537

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 492, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale mq. 1.477, reddito dominicale: € 16,00, reddito agrario: € 7,63 - Derivante da: Frazionamento del 07/12/2010, n° 221082.1/2010 - Confini: Mapp. 537-471

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 493, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 1.604, reddito dominicale: € 17,38, reddito agrario: € 8,28 - Derivante da: Frazionamento del 07/12/2010, n° 221082.1/2010 - Confini: Mapp. 537-471

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] - Portomaggiore, al foglio 134, particella 494, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,05 - Derivante da: Frazionamento del 07/12/2010, n° 221082.1/2010 - Confini: Mapp.li 527-537 -

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 495, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 54, reddito dominicale: € 0,59, reddito agrario: € 0,28 - Derivante da: Frazionamento del 07/12/2010, n° 221082.1/2010 - Confini: Mapp.li 537-525-471-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, part. 525, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 816, reddito dominicale: € 8,84, reddito agrario: € 4,21 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Part. 151-495-531-526-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 526, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 1.463, reddito dominicale: € 15,85, reddito agrario: € 7,56 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Mapp.li 151-525-530-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, part. 527, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 1.906, reddito dominicale: € 20,65, reddito agrario: € 9,84 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Part. 494-528-529-531-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 528, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 4.295, reddito dominicale: € 46,54, reddito agrario: € 22,18 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Mapp.li 527-530-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 529, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 533, reddito dominicale: € 5,78, reddito agrario: € 2,75 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Mapp.li 527-530-537-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 530, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 6.466, reddito dominicale: € 70,06, reddito agrario: € 33,39 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Mapp.li 424-437-435-319-223-224-206-209-210-151-526-531-528-529-537-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, part. 531, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 406, reddito dominicale: € 4,40, reddito agrario: € 2,10 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Part. 525-537-527-530-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: S█████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 535, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 4.100, reddito dominicale: € 44,42, reddito agrario: € 21,17 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Mapp.li 536-537-

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ - Portomaggiore, al foglio 134, particella 537, qualità seminativo, classe 1°, superficie catastale 10.324, reddito dominicale: € 111,86, reddito agrario: € 53,32 - Derivante da: Frazionamento del 03/07/2013, n° 81929.1/2013 - Confini: Mapp.li 468-426-425-424-530-529-527-494-531-495-471-493-492-536-490-491-535-

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale; note: Non verificabile in sito in quanto le relative particelle catastali al momento sono state individuate solo sui documenti catastali e comunali

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

Piena proprietà di ampio appezzamento di terreno edificabile a vocazione residenziale non ancora urbanizzato, attualmente ad uso prevalentemente agricolo ed in parte a prato naturale, morfologicamente strutturato a geometrie articolate ed abbastanza regolari, parzialmente delimitato su alcuni lati, fisicamente non completamente identificabile o definibile sul posto.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche lo stesso lo si può definire in sufficiente stato di conservazione con carenze di manutenzione nella parte a prato naturale; per quanto riguarda le condizioni estrinseche detto bene è collocato in una zona residenziale di espansione alla periferia dell'abitato di Portomaggiore, (FE), a poca distanza da infrastrutture primarie, secondarie, commerciali, sociali, ricreative, sanitarie e di trasporto pubblico ferroviario ed extra urbano, comunque tipiche di paese, in un comprensorio ben servito dalla viabilità locale e facilmente raggiungibile dalla viabilità extra urbana.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico prevalentemente locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** commerciali a poca distanza

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria ed autobus extra urbani a poca distanza

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** in parte senza alcun titolo da coltivatore diretto confinante, estraneo alla presente procedura, in forza di accordo verbale non impegnativo per consentire la manutenzione dei luoghi.

### 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 coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Servitù di fognatura** – a rogito di Notaio Dr. A. Mistri in data 14/06/2004, ai nn. 27786, iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/07/2004, ai nn. 14664/8868; **Nota:** atto che ha istituito una servitù perpetua di fognatura a carico degli immobili allora censiti con i mappali 9 e 100.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- **1° Convenzione edilizia** stipulata a favore del Comune di Portomaggiore; A rogito di Notaio Dr. S. Cacchi in data 01/03/2012, ai nn. 57891/25253; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/03/2012, ai nn. 4364/3124; **Nota:** ha codificato la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di Portomaggiore di opere di urbanizzazione primaria, (strade, parcheggi e verde pubblico), e di sottoservizi impiantistici, (reti utenze e fognone), da realizzarsi come da progetti approvati con delibera comunale.

- **2° Convenzione edilizia**, a favore del Comune di Portomaggiore; A rogito di Notaio Dr. S. Cacchi in data 15/07/2013, ai nn. 59119/26096; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/07/2013, ai nn. 10541/7536; **Nota:** ha stabilito la possibilità di operare per stralci con la contemporanea proroga di dieci anni per il completamento delle opere.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di ROVIGOBANCA Credito Cooperativo Soc. Coop., -CF.01088920291- c [REDACTED] Derivante da: concessione a ga

ranza di **Mutuo Fondiario**; Importo ipoteca: € 2.250.000,00; Importo capitale: € 1.500.000,00; A rogito di Notaio Dr. S. Cacchi in data 01/03/2012 ai nn. 57895/25256; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/03/2012 ai nn. 483/4370;

**Note:** Documenti successivi correlati:

**1) - Annotazione** n° 6531/1170 del 05/05/2015 corrispondente ad atto integrativo e modificativo di mutuo a seguito di atto de Notaio Dr. S. Cacchi del 28/04/2015, Rep. 60756/27128. - **2) - Annotazione** n° 8071/1466 del 18/05/2016 di quietanza e conferma; - **3) - Annotazione** n° 13068/2312 del 29/07/2016 per restrizione di beni riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, a seguito di scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. S. Cacchi in data 20/07/2016, Rep. 61851/27921; - **4) - Annotazione** n° 19123/3464 del 15/11/2016 per riduzione di somma da €. 2.250.000,00 ad €. 750.000,00 a seguito di atto del Notaio Dr. S. Cacchi del 09/11/2016, Rep. 62069/28093.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di ROVIGOBANCA Credito Cooperativo Soc. Coop., -CF.01088920291- contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo capitale: € 301.042,21; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 08/10/2019, ai nn. 2541/2019; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/06/2020, ai nn. 8978/1337.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di GUBER Banca S.p.A. -CF. 03140600176- (quale procuratrice speciale della Soc. Buonconsiglio 3 S.r.l.), [REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 15/10/2022 ai nn. 3055/2022 iscritto/trascritto a Ferrara in data 28/11/2022, ai nn. 23041/16960;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali: NON conosciute

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**pese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per **1/3 indiviso ciascuno** del "Corpo B", (attuali mapp.li 223-224-525-526-527-528-529-530-531-) **proprietario/i ante ventennio al 28/07/1987**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. L. Barbaro, in data 27/10/1971, ai nn. 25870/11042; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1971, ai nn. 14199/8415.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per **2/3 indivisi**, e [REDACTED] per **1/3 indiviso** del "Corpo B". **proprietario/i ante ventennio al**

**02/12/1988** . In forza di Successione apertasi in data 28/07/1988 per decesso del Sig. L. [REDACTED]; registrata a Portomaggiore, (FE), in data 08/01/1988, ai nn. 73/Vol. 190; trascritta a Ferrara, in data 02/02/1988, ai nn. 1685/1289.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per **1/6 indiviso** del "**Corpo B**". **proprietario/i ante ventennio** al 19/11/2000. In forza di Successione apertasi in data 02/12/1988 per decesso della Sig.ra [REDACTED] registrata a Portomaggiore, (FE), in data 29/06/1989, ai nn. 39/195; trascritta a Ferrara, in data 01/07/1989, ai nn. 9923/6682.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - piena proprietaria del "**Corpo B**". **proprietario/i ante ventennio** al **01/03/2012** . In forza di Successione apertasi in data 19/11/2000 per decesso del Sig. [REDACTED] registrata a Portomaggiore, (FE), in data 15/03/2002, ai nn. 11/vol. 247; trascritta a Ferrara, in data 11/05/2002, ai nn. 8536/5630.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quanto riguarda parte del "**Corpo A**", (mapp.li derivati 490- 491- 492- 493- 494- 495- 535-537-), **proprietario/i ante ventennio** al **02/05/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. G. Giacomelli, in data 26/09/1951, ai nn. 49559/12885; trascritto a Ferrara, in data 29/09/1951, ai nn. 4358. **Note:** Con successiva riunione di usufrutto per decesso in data 28/02/1971 del Sig. [REDACTED].

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per quanto riguarda altra parte del "**Corpo A**", (mapp.li soppressi 100-101-102) **proprietario/i ante ventennio** al **02/05/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. L. Barbaro, in data 29/09/1957, ai nn. 4085; trascritto a Ferrara, in data 24/10/1957, ai nn. 7705/5281.

**Titolare/Proprietario:** C [REDACTED] comproprietari per **1/2 indiviso ciascuno dell'intero "Corpo A"**. dal 02/05/2005 al 16/11/2007. In forza di successione apertasi in data 02/05/2005 in morte del Sig. [REDACTED] registrata a Portomaggiore, (FE), in data 11/12/2006, ai nn. 77/Vol. 268/6; trascritta a Ferrara in data 13/02/2007, ai nn. 4026/2589. **Nota: 1)** – Perfezionata anche a seguito della rinuncia all'eredità da parte della mamma, [REDACTED], in forza di atto del Notaio Dr. A. Mistri del 15/07/2005. **Nota: 2)** - Con accettazione tacita delle eredità da parte dei Sig.ri [REDACTED] in forza di atto del Notaio A. Mistri del 16/11/2007, Rep. 33521/11116, trascritto a Ferrara il 07/12/2007 ai nn. 31194/18139.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] pieno proprietario dell'intero "**Corpo A**". dal 16/11/2007 al 01/03/2012. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Dr. A. Mistri, in data 16/11/2007, ai nn. 33521/11116; trascritto a Ferrara, in data 07/12/2007, ai nn. 31195/18140.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] - piena proprietaria del "**Corpo A**". dal 01/03/2012 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. S. Cacchi, in data 01/03/2012, ai nn. 57894/25255; trascritto a Ferrara, in data 09/03/2012, ai nn. 4366/3126. **Note:** Viene trasferita la piena proprietà dell'attuale "**Corpo A**" tramite acquisto dal Sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] piena proprietaria del "**Corpo B**". dal 01/03/2012 ad oggi (**attuale/i proprietario/i**) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. S. Cacchi, in data 01/03/2012, ai nn. 57894/25255; trascritto a Ferrara, in data 09/03/2012, ai nn. 4367/3127. **Note:** Viene trasferita la piena proprietà dell'attuale "**Corpo B**" tramite acquisto dalla Sig.ra [REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Delibera G.C. n° 103/2011**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire per approvazione di PUA

Presentazione in data 23/12/2009 al n. di prot. 172/2010

Rilascio in data 25/10/2011 al n. di prot. 103/2011

**NOTE:** Delibera originaria del Comune di Portomaggiore con valenza di permesso di costruire che coinvolge un'area PUA, (*Piano Urbanistico Attuativo*), denominata "VILLAGGIO AVENTI"; inizialmente di maggiori dimensioni e consistenza, integrata poi con Delibera G.C. n° 2/2012 contenente l'approvazione di nuovo schema di convenzione urbanistica in riferimento alla L. 214/2011, perfezionata infine con Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Portomaggiore, come da atto del Notaio Dr. S. Cacchi del 01/03/2012, Rep. 57891/25253, trascritta a Ferrara il 09/03/2012, ai nn. 4364/3124.

Numero pratica: **Voltura n° 4209/2012**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Voltura di intestazione a favore della [REDACTED] del Piano Urbanistico Attuativo

Presentazione in data 09/03/2012 al n. di prot. 4209

**NOTE:** Voltura dell'intestazione del PUA, oggetto della Delibera G.C. n° 103/2011, a favore della [REDACTED] a seguito di compravendita tramite atto del Notaio Dr. S. Cacchi del 01/03/2012, Rep. 57894/25255.

Numero pratica: **D.D. n° 109/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo, (PUA),

**NOTE:** Presa d'atto di variante non sostanziale al Piano Urbanistico Attuativo, (PUA), denominato "Villaggio Aventi", posto in Portomaggiore, (FE), Via C. Aventi che ha recepito le indicazioni di HERA.

Numero pratica: **Delibera G.C. n° 46/2013**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire con autorizzazione a realizzare stralci funzionali del PUA inerente.

Presentazione in data 03/06/2013 al n. di prot. 9413

Rilascio in data 04/06/2013 al n. di prot. 46/2013

**NOTE:** Delibera con valenza di permesso di costruire che autorizza la realizzazione per singoli stralci operativi quanto previsto dalla precedente Delibera n° 103/2011, prendendo contemporaneamente atto della scissione del 1° Stralcio Funzionale con conseguente riduzione della superficie interessata a quella attualmente individuata e pignorata nella presente Esecuzione Immobiliare.

Il tutto è stato poi formalizzato regolamentato, ed prorogato nell'efficacia, con nuova Convenzione Urbanistica fra il Comune di Portomaggiore e la [REDACTED] perfezionata tramite atto del Notaio Dr. S. Cacchi del 15/07/2013, Rep. 59119/26096, trascritta a Ferrara il 23/07/2013, ai nn.10541/7536.

**Attualmente la validità operativa di detto PUA è stata prorogata ulteriormente fino al 01/03/2031 ai sensi della L. 98 del 09/08/2013 e successive, anche ai sensi della recente L. 14/2023, art.10.**

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra **NON** è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto cantiere sostanzialmente in corso e ad oggi ancora privo delle infrastrutture e della rete dei sottoservizi impiantistici e fognari previsti dal progetto deliberato dall'Unione.

### 7.2 Conformità urbanistica:

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	PUG - ( <i>Piano Urbanistico Generale</i> )
In forza della delibera:	Delibera dell'Unione Comuni Valli e Delizie n° 36 del 29/09/2022.
Zona omogenea:	R2 - Tessuti urbani omogenei, di buon livello edilizio e di dotazioni, derivati da piani urbanistici attuativi unitari recenti o in corso di attuazione.
Norme tecniche di attuazione:	RE – PUG e Norme PUG vigenti ed efficaci dal 26/10/2022.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Due Convenzioni Urbanistiche formalizzate a favore del Comune di Portomaggiore per l'attuazione del PUA, ( <i>Piano Urbanistico Attuativo</i> ), denominato "Villaggio Aventi"
Estremi delle convenzioni:	1a)- Atto Notaio Dr. S. Cacchi del 01/03/2012, Rep. 57891/25253, trascritto a FE ai nn. 4364/3124. 2a)- Atto Notaio Dr. S. Cacchi del 15/07/2013, Rep. 59119/26096, trascritto a FE ai nn. 10541/7536.
Obblighi derivanti:	1a)-Essenzialmente: A) obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione primaria,(strade, parcheggi e verde pubblico, ecc...), e sottoservizi impiantistici, (reti gas, acqua, elettricità, telefono, fogne ecc..) come da progetti autorizzati - B) - obbligo di cedere gratuitamente al Comune di Portomaggiore dette aree già completamente urbanizzate, attrezzate e collaudate. 2a)-Possibilità di operare per singoli stralci esecutivi con proroga di 10 anni dei termini per il completamento delle opere.
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:** - Per quanto sopra **NON** è possibile dichiarare la conformità urbanistica in quanto cantiere ancora in corso e pressoché privo delle infrastrutture e dei sottoservizi impiantistici previsti dal progetto inerente deliberato dal Comune di Portomaggiore.

Descrizione: **terreno edificabile a vocazione residenziale** di cui al punto **UNICO**

Piena proprietà di ampio appezzamento di terreno ancora ad uso prevalentemente agricolo, ma urbanisticamente codificato come edificabile, dove da progetto deliberato sono previste aree destinate all'edificazione residenziale ed in parte destinate a strade, parcheggi, verde pubblico, infrastrutture e sottoservizi in genere; il tutto con servitù attive e passive se e come esistenti e quant'altro come da atto del Notaio Dr. S. Cacchi del 01/03/2012, Rep. 57894/25255, e precedenti in quanto ancora validi.

Terreno che di fatto è ancora privo di manufatti e non ancora urbanizzato, in parte ad uso agricolo ed in

parte a prato incolto, morfologicamente strutturato a geometrie articolate e abbastanza regolari, con profilo altimetrico disomogeneo e a più livelli a causa di parziali riempimenti di terreno.

Lo stesso risulta localmente pianeggiante per singole porzioni, localmente delimitato su alcuni lati, fisicamente non ben identificabile o non completamente definibile sul posto in quanto parzialmente coltivato in continuità con terreni di altre proprietà estranee alla presente procedura.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche lo stesso, in parte a prato naturale ed in parte coltivato a seminativo, lo si può definire in normale stato di conservazione con carenze di manutenzione nella parte incolta; per quanto riguarda le condizioni estrinseche detto bene, che presenta una codificata vocazione edificatoria, è collocato in una zona di espansione residenziale posta alla periferia dell'abitato di Portomaggiore, (FE), a poca distanza da infrastrutture primarie, secondarie, commerciali, sociali, ricreative, sanitarie e di trasporto pubblico ferroviario ed extra urbano, nonché ben servita dalla viabilità locale e facilmente raggiungibile dalla viabilità extra urbana.

Superficie complessiva di circa mq **39.737,00**

Sistemazioni agrarie a seminativo e/o a prato naturale

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: in parte coltivato a seminativo ben curato ed in parte a prato naturale prevalentemente incolto e con scarsa manutenzione.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione anche la Superficie Territoriale del P.U.A., urbanisticamente e normativamente ancora attivo ed operante per circa altri otto anni, che di fatto combacia con la Superficie Catastale lorda derivata dalla sommatoria delle superfici delle particelle pignorate perché rientrante nelle tolleranze delle normative catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie Catastale-Complessiva	superficie reale lorda	39.737,00	1,00	39.737,00
		<b>39.737,00</b>		<b>39.737,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo **"SINTETICO-COMPARATIVO"** che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione. Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98), dello stato di manutenzione e conservazione e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale in riferimento a comparti di espansione edificatoria con PUA già approvato, efficace ed immediatamente operativo per almeno altri otto anni.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara/Portomaggiore; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Portomaggiore;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili, Borsino Immobiliare regionale e altri esperti e disinteressati operatori del settore;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio.

### 8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 794.740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie Catastale	39.737,00	€ 20,00	€ 794.740,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 794.740,00
Valore corpo			€ 794.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 794.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 794.740,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNICO	Terreno edificabile	39.737,00	€ 794.740,00	€ 794.740,00

**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% )	€ 119.211,00
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:	<b>€ 675.529,00</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

persona giuridica

**Allegati**

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Estratto di mappa,
- Documentazione comunale,
- Documentazione fotografica,
- Ispezioni ipotecarie,

Data generazione:  
11-04-2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Celso Brina**