
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08.11.2023 ore 9,00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Sabrina Guelfi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 UNICO**

Esperto alla stima: **Geometra Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne , 3 – 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Fax: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it



Beni in BONDENO (Ferrara)
frazione Casumaro
via Correggio

Lotto: 001

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.

Terreno edificabile sito in Bondeno (FE) via Correggio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Plena proprietà di :

[redacted] nato a [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

(Già generalizzato come [redacted] nato a [redacted]

cf. [redacted] libero da vincoli matrimoniali .

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al Catasto Terreni : di BONDENO

Intestazione:

[redacted] Proprietà
quota 1/1.

foglio 174 ,

-particella 159 - Seminativo , cl. 2^ , mq. 911 , RD € . 8,98 , R.A. € . 4,70

-particella 160 - Seminativo , cl. 2^ , mq. 4.025 , RD € . 39,69 , R.A. € . 20,79

-particella 161 - Seminativo , cl. 2^ , mq. 175 , RD € . 1,73 , R.A. € . 0,90

Confini: Via Correggio ,mapp. 376 , mapp. 120, mapp. 158, mapp. 88 , mapp. 128.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna .

Per quanto sopra Si dichiara la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale .

Area urbanistica: residenziale .

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

Servizi offerti dalla zona: ///////////////

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali .

Importanti centri limitrofi: Ferrara – Bologna

Attrazioni paesaggistiche: /////////////// .

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento dell'accesso avvenuto il 22.08.2023 , l'area era libera.

Dagli accertamenti all'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per i mappali pignorati .

Il terreno pertanto viene stimato 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 con Convenzioni

Nessuna .

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna .

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna .

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

4.2.1 Iscrizioni: al 01.09.2023 vedi allegata nota

- Ipoteca volontaria ; A favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted]; Importo ipoteca: € 300.000,00;
Importo capitale: € 150.000,00 ; sorta con atto not. [redacted] al
Cento in data 15.11.2019 ai nn.44/22 ;
Iscritta a Ferrara in data 05.12.2019 ai nn.20749/3160.



- Ipoteca volontaria ; A favore di [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED]; Importo
ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00 ; sorta con atto not.
Ruopolo Riziero Corrado di Cento in data 15.11.2019 ai nn.44/22 ;
iscritta a Ferrara in data 12.05.2023 ai nn.8680/1149 .
(collegata alla precedente ipoteca del 05.12.2019 stesso contratto di mutuo)

4.2.2 Pignoramenti: al 01.09.2023 vedi allegata nota

- Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
Sorta con Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Ferrara in data 26.05.2023
al n. 1435/2023 , **trascritto a Ferrara in data 07.06.2023 ai**
nn.10606/8045 ;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Nessuna .

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE :

Spese di gestione condominiale:

- Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile : //////////////

- Spese condominiali scadute e insolute : //////////////

Millesimi di proprietà: //////////////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ////////////////

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ////////////////

Attestazione Prestazione Energetica: ////////////////

Indice di prestazione energetica: ////////////////

Note Indice di prestazione energetica: ////////////////

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

Avvertenze ulteriori:

N.B.

Non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Gli oneri e obblighi per tali incombenenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stato conferito allo scrivente alcun incarico per analisi di carattere ambientale del suolo e verifica di presenza di sostanze pericolose (amianto , rifiuti ecc.) .

Ogni eventuale onere e obbligo per tali incombenenti eventuali bonifiche ecc. , sarà a totale carico degli aggiudicatari .

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dall'esecutato .



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [redacted] nato a [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted]
(Già generalizzato come [redacted] nato a [redacted]
cf. MNZDVD89E10D548S (celibe all'acquisto),
dal 10.02.2016 ad oggi - attuale proprietario in base ai seguenti atti :

- Rogito di vendita del not. Alberto Magnani del 10.02.2016 rep. 46711/27151 trascritto a Ferrara il 24.02.2016 ai nn. 2979/2133. (vedi rogito allegato)

Titolare/Proprietario:

- [redacted] nato a [redacted]
[redacted] proprietari ante ventennio dal 15.06.1999 al 10.02.2016 - per atto autentificato not. Forte del 15.06.1999 rep.19758 , trascritto a Ferrara il 17.06.1999 al part. 6045 .

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 26147/2023 del 16.08.2023 allegato , che fa parte integrante della presente relazione , rilasciato dal Comune di Bondeno su istanza dello scrivente del 01.08.2023, risulta che il terreno pignorato negli strumenti urbanistici vigenti è classificato :

- Piano Strutturale Comunale (PSC) divenuto esecutivo in data 08.02.2017:
Ambiti urbani consolidati art. 7.2 della NDA (per tutti e tre i mappali pignorati).

- PRG variante approvata con Delibera della Giunta Regionale il 04.04.1995 a n.1216, B/2 Zona Residenziale di Completamento art. 33 (per i mappali 159 e 161 e parte del mappale 160) ,
E4/2 Zona produttiva agricola di rispetto degli abitati art. 64 NTA e Fascia di rispetto stradale art. 49 per parte del mapp. 160 .
(vedi allegato)

Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A
Terreno edificabile in Casumaro di Bondeno via Correggio

Trattasi un terreno edificabile privo di edifici , di catastali mq 5111 sito nella frazione di Casumaro di Bondeno nel centro abitato e lungo la via Correggio.



Il terreno pignorato è di forma irregolare con un fronte strada di circa 110 metri ed è separato dalla via pubblica da piccolo fossato . Sul posto non sono stati accertati passi carrai per accesso recesso .

Attualmente è destinato a prato ed in parte recintato con rete metallica su paletti .

L'area pignorata è classificata edificabile, come da destinazione specifica indicata nel CDU rilasciato dal comune di Bondeno sopracitato .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Terreno edificabile nella frazione di Casumaro di Bondeno via Correggio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile	Superficie catastale	5111 mq	1	5111

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione di terreni edificabili normalmente viene eseguita col metodo sintetico comparativo, che tiene conto di recenti valori di vendita di aree simili della zona.

Dalle indagini effettuate, attesa la crisi del settore immobiliare specifico di Casumaro , non sono state reperite recenti compravendite di aree simili nella zona, per cui risulta difficoltosa una valutazione comparativa del terreno pignorato .

Gli unici "valori unitari" disponibili sono quelli pubblicati dal Comune di Bondeno nell'anno 2020 delibera 112 del 23.07.2020.

Nella pubblicazione citata e per le frazioni minori , aree edificabili a fini residenziali del comune di Bondeno, i valori indicati si attestano a circa €. 27,00/mq.

Nell'assunzione dei valori si tiene conto dell'ubicazione in ambiti urbani già esistenti e consolidati , della destinazione urbanistica prevista dalle norme con potenzialità edificatoria , metodo di attuazione ecc.

Attesa la crisi del settore si assumono €.20,00/mq catastale.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI .

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno edificabile	5111	€ . 22,00	€ . 112.442,00
Stima sintetica del terreno in cifra tonda			€ . 112.000,00
Valore Corpo in c.t.			€ . 000,00
Valore complessivo intero in c.t.			€ . 112.000,00
Valore complessivo diritto e quota in c.t.			€ . 112.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A			€ . 112.000,00	€ . 112.000,00

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 (min.15% disposto dal Giudice)	€ 16.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica -catastale-ripristino disimpegno :	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ . 0,00
	€ . 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Piena proprietà quota 1/1 di Terreno edificabile a fini prevalentemente residenziali- commerciali , in Casumaro di Bondeno via Correggio , a corpo ,nello stato di fatto in cui si trova , al netto degli adeguamenti e correzioni ,

Prezzo di vendita del lotto nello "stato di "libero": **€ . 95.000,00**

Ferrara 25.09.2023

L'Esperto alla stima
Geometra Luca Nagliati



Allegati al Rapporto di valutazione :

n. 7 fotografie
Elaborato grafico

Allegati al Fascicolo del Rapporto di valutazione:

n. 4 mappe topografiche e satellitari
n. 2 mappe catastali
n. 3 visure catastali storiche
Certificato di destinazione urbanistica Prot. 26147/2023 con allegati
Rogito not. A. Magnani del 10.02.2016 re. 46711727151
Nota di trascrizione del 24.02.2016
Visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII) con gravami

