

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **188/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2023 ore 10:30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti
Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C
Partita IVA: 01552920389
Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA
Telefono: 338/8104712
Fax: /
Email: studiomasimilianoberti@gmail.com
Pec: massimiliano.berti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Terreno [T]

Proprieta' 1/1, sezione censuaria Ostellato

foglio 45, particella 540, scheda catastale /, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 935, reddito dominicale: € 7,82, reddito agrario: € 4,59.

Bene: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Terreno [T]

Proprieta' 1/1, sezione censuaria Ostellato

foglio 45, particella 542, scheda catastale /, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 949, reddito dominicale: € 7,93, reddito agrario: € 4,66.

2 Stato di possesso

.

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Bene: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Circonvallazione Dosso Rastrello - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 35.763,75

Bene: Via Lidi Ferraresi - Ostellato (FE) - 44020

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 36.299,25

Beni in **Ostellato (FE)**
Via Circonvallazione Dosso Rastrello

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 [T] sito in Via Circonvallazione Dosso Rastrello

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà' 1/1,
sezione censuaria Ostellato, foglio 45, particella 540, scheda catastale /, qualità Seminativo,
classe 2, superficie catastale 935, reddito dominicale: € 7,82, reddito agrario: € 4,59

Derivante da:

- Frazionamento catastale del 18/03/2004 Pratica n. FE0037341 in atti dal 18/03/2004 (n. 37341.1/2004).
- Variazione d'ufficio del 25/01/1984 in atti dal 10/12/1984 (n.66484).
- Variazione d'ufficio del 30/08/1978 in atti dal 03/09/1981 (n.46381).
- Il mappale 540 deriva dal precedente mappale 328.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /

Confini:

Il lotto in oggetto confina a nord con il mappale 542 e mappale 543, confina a sud con il mappale 197, ad est confina con il mappale 543, mentre ad ovest confina con il mappale 200.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; Note:

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati in quanto non materializzati in loco. - La superficie dichiarata è quella indicata nella visura catastale, il tutto in conformità al frazionamento catastale del 18/03/2004 n.37341.1/2004 (protocollo n. FE0037341).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole **Importanti centri limitrofi:** /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: il lotto in oggetto si presenta libero, non occupato da beni mobili.

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:

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 405.000,00;

Importo capitale: € 270.000,00;

A rogito di DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO in data 12/02/2009 ai nn. 91042/7450;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/02/2009 ai nn. 2926/498; Note:

- grava la particella in oggetto oltre ad altre unità.

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 29/12/2009 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 4752 Registro generale n. 24495 Tipo di atto:

0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 21/01/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 235 Registro generale n. 1266 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 25/10/2012 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2916 Registro generale n. 15024 Tipo di atto: 0819.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

contro Edilia Costruzioni Generali s.r.l.;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERRARA in data 29/11/2022 ai nn. 3731

iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/12/2022 ai nn. 24128/17688; Note:

Riferita ad altre particelle oltre a quella in oggetto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/.

4.3 Misure Penali

Non riscontrate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: /.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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:

- Dall'atto di compravendita not. Massimo De Mauro Paternò Castello in data 07/04/2006 Repertorio n. 88914 Raccolta n. 6192, si evince che sul mappale 540 è presente un palo ENEL con relativa linea elettrica aerea ed è presente altresì una linea gas interrata a servizio delle proprietà confinanti con il mappale 540.

Inoltre nei lotti limitrofi al mappale in oggetto è presente un palo Telecom con relativa linea telefonica aerea (mappale 539), mentre fra i mappali 539 e 542 è presente fosso di scolo delle acque bianche.

- I confini del lotto in oggetto devono essere verificati in quanto non materializzati in loco.

Note sulla conformità edilizia: La verifica da eseguirsi presso gli uffici competenti inerenti la realizzazione di un nuovo passo carraio di accesso al fondo oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri richiesti dalla pubblica amministrazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Si riporta la normativa di riferimento per la realizzazione dei passi carrai Art. 3.7.6. Regolamento Edilizio dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie:

- L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente proprietario della strada.
- I nuovi passi carrai devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada
- I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
- È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
- Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
- Fuori dai centri abitati i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml.2.50 se la rampa è rettilinea, e ml.3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
- Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili, realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentato titolo abilitativo corredato da idonea documentazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno [T]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (PUG)
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 36 del 29.09.2022 e vigente dal 26.10.2022
Zona omogenea:	Zona R4 – Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili.

Norme tecniche di attuazione:

Foglio 45 mappali 540: Zona R4 – Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili (Disciplinata dalle norme del PUG al Titolo IV).

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica-Edilizia rilasciato dal comune di Ostellato, il presente lotto è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolati ai fini paesaggistici – Torrenti, corsi d’acqua e relative sponde (Art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. n. 42/2004 – Scheda dei Vincoli del PUG)

	<ul style="list-style-type: none"> - Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali - Zona interessata dal sito UNESCO – aree iscritte (Piano di Gestione “Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del PO”) - Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Zona di particolare protezione dall’inquinamento luminoso (LR 19/2003 – DGR 1732/2015 - Scheda dei Vincoli del PUG) - Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio – Aree soggette a rischio di alluvionamento (PGRA Piano di gestione del rischio alluvioni – Scheda dei Vincoli del PUG) - Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio – Territorio soggetto a rischio sismico e a rischio co-sismico per liquefazione (DPCM 3274/2003 – Microzonazione sismica di terzo livello – Scheda dei Vincoli del PUG).
--	---

Note sulla conformità:

Piano Urbanistico Generale (PUG) - Unione dei Comuni Valli e Delizie

R.4. Descrizione: tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili; consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4.

Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq) sono ammessi interventi di (NC) Nuova Costruzione, nel rispetto di:

- IC max = 40%; - SP min = 35% della SF; - H max= m 10,50.
- Uf max = 0,4 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui al Livello A come definito all'art. 3.1.13 del R.E.

Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

- a) sui soli edifici abitativi, è ammesso un intervento di RE conservativa con incremento del VT o comunque non rientrante nelle possibilità di intervento di cui all'art. 4.3 comma 1, alle seguenti condizioni: - prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica e di contenimento dei consumi energetici di cui al livello B come definito all'art. 3.1.13 del R.E.
- SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme +60 mq;
 - SP min = 30% della SF (o = SP preesistente se inferiore);

- nel caso degli edifici a schiera progettati unitariamente l'intervento è ammesso anche su una singola unità immobiliare a condizione che sia approvato un progetto unitario coordinato riguardante tutta la schiera approvato da tutte le proprietà.

b) nel lotto degli edifici abitativi, ove ve ne siano le condizioni di rispetto della distanza dai confini e fra gli edifici e purché la SP resti non inferiore al 35% della SF (o non inferiore a quella legittimamente in essere se già inferiore al 35%), è ammessa, per ogni alloggio esistente alla data di adozione delle presenti norme:

- la costruzione di un edificio accessorio fino ad una SA di mq.15 ad uso lavanderia, ripostiglio o cantina, e fino ad una SA di mq.15 ad uso autorimessa, per un massimo di 30 mq di SA totale,
- ovvero l'ampliamento di preesistenti edifici accessori fino al raggiungimento delle quantità di cui al punto precedente.

Tale corpo di fabbrica può essere realizzato anche in aderenza all'edificio principale a condizione che il suo accesso sia autonomo, senza collegamento interno con l'edificio principale.

c) interventi (NC o RE) di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti nel lotto (o almeno di tutte le costruzioni contenenti SU), nel rispetto di:

- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50 (o H preesistente se superiore).
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +60 mq;
- oppure senza limitazioni di SC, a condizione che la nuova edificazione rispetti le prestazioni di qualità di cui al Livello A come definito all'art. 3.1.13 del R.E.

d) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché nel rispetto quanto sopra riguardo alla SP e siano salvaguardate le alberature nei termini di cui al Regolamento del Verde.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **A**

La particella in oggetto risulta ubicata nel Comune di Ostellato in via Circonvallazione Dosso Rastrello snc, in prossimità dell'incrocio con la via Lidi Ferraresi, perimetrale all'abitato comunale.

Il lotto edificabile in esame è costituito da un unico appezzamento di forma irregolare, attualmente incolto, privo di fabbricati, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, confinante a nord, sud e ad ovest con terreni edificabili e complessi residenziali, mentre ad est confina con il mappale 543 di proprietà del Comune di Ostellato, in cui è presente il fosso di scolo della via Dosso Rastrello ed un piccolo accesso pedonale di collegamento alla pubblica via.

Nel complesso il lotto risulta costituito da un'unica piana con una lieve baulatura verso i confini laterali, fisicamente delimitato dalle proprietà confinanti da piccoli fossi seminterrati, posti presumibilmente a ridosso dei confini di proprietà.

L'accesso carrabile al fondo non è garantito, attualmente l'accesso dalla pubblica via avviene solamente da un accesso pedonale; si dovrà quindi procedere con la presentazione di regolare autorizzazione per apertura di nuovo passaggio carrabile, con parziale tombinamento del fosso esistente (mappale 534).

I confini dovranno essere verificati in quanto non materializzati in loco.

Complessivamente il lotto presenta una superficie catastale di mq 935,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]

comproprietari: /.

Superficie complessiva di circa mq **935,00**

E' posto al piano: /

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Presenta una altezza utile interna di circa m. /

L'intero fabbricato è composto da n. / piani complessivi di cui fuori terra n. / e di cui interrati n. /

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali:

Il lotto in esame è costituito da un unico appezzamento attualmente incolto, privo di fabbricati, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni) /.****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza il sottoscritto ha inserito le superfici dichiarate in visura catastale, così come derivanti dai frazionamenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara in data 18/03/2004 n.37341.1/2004 (protocollo n.FE0037341).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Lotto di terreno Mappale 540	sup reale lorda	935,00	1,00	935,00
		935,00		935,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale dei lotti si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro catastale in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area scoperta, valutando la presenza di vincoli, servitù e presenza di impianti interrati/aerei. Ci si è avvalso inoltre della consulenza di colleghi ed esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di comune di Ostellato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ostellato;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.075,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto di terreno Mappale 540	935,00	€ 45,00	€ 42.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.075,00
Valore corpo			€ 42.075,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 42.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.075,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno [T]	935,00	€ 42.075,00	€ 42.075,00

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%)	€ 6.311,25
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:**€ 35.763,75**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Allegati Perizia:

- estratto di mappa,
- planimetria stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Allegati Fascicolo:

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Estratto di mappa,
- Tabulati,
- Visura Camerale,
- Visure Ipotecarie aggiornate, - Certificato di Destinazione Urbanistica, - Varie ed eventuali.

Data generazione:

06-09-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Massmiliano Berti

Beni in **Ostellato (FE)**
Via Lidi Ferraresi

Lotto: 002

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 segnala che tramite atto di compravendita not. Massimo De Mauro Paternò Castello in data 07/04/2006 rep.88914/6192, trascritto a Ferrara in data 03/05/2006 R.Ren.11212 R.Part.6583, il debitore acquistava anche la piena proprietà dello stradello di accesso carrabile, erroneamente individuato nella presente compravendita al "catasto terreni" foglio 45 mappale 539 ente urbano di mq.140, anziché individuato al "catasto fabbricati" come area urbana F/1 di mq.140, comportando una errata voltura del mappale 539 ed una attuale ed errata indicazione della proprietà in visura catastale "COMUNE DI OSTELLATO" anziché [REDACTED]. Per tale motivo lo stradello di accesso, censito al mappale 539 non risulta inserito nella nota di trascrizione del pignoramento.

Al fine di garantire l'accesso al Lotto n.2 si suggerisce l'estensione del Pignoramento anche al foglio 45 mappale 539 censito al catasto fabbricati del comune di Ostellato, diversamente tale mappale rimarrà intestato al debitore comportando un possibile mancato accesso al Lotto n.2, da cedersi unitamente al Lotto n.1.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno [T] sito in Via Lidi Ferraresi**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

/.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

[REDACTED] Proprietà' 1/1, sezione censuaria Ostellato, foglio 45, particella 542, scheda catastale /, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 949, reddito dominicale: € 7,93, reddito agrario: € 4,66.

Derivante da:

- Frazionamento catastale del 18/03/2004 Pratica n. FE0037341 in atti dal 18/03/2004 (n. 37341.1/2004).
- Variazione d'ufficio del 25/01/1984 in atti dal 10/12/1984 (n.66484).
- Variazione d'ufficio del 30/08/1978 in atti dal 03/09/1981 (n.46381).
- il mappale 542 deriva dal precedente mappale 328.

Millesimi di proprietà di parti comuni: /**Confini:**

Il lotto in oggetto confina a nord con il mappale 682 (intestato al Demanio Pubblico dello Stato per opere di navigazione di II Classe) ed oltre con la via Lidi Ferraresi, confina a sud con i mappali 200 e 540, ad est confina con il mappale 543, mentre ad ovest confina con il mappale 539.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Note:

- I confini del lotto, così come l'attuale accesso al fondo, dovranno essere verificati in quanto non materializzati in loco.
- La superficie dichiarata è quella indicata nella visura catastale, il tutto in conformità al frazionamento catastale del 18/03/2004 n.37341.1/2004 (protocollo n. FE0037341).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole **Importanti centri limitrofi:** /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: il lotto in oggetto si presenta libero, non occupato da beni mobili.

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:

Non riscontrate.

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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore [REDACTED]

[REDACTED]
contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 405.000,00;

Importo capitale: € 270.000,00;

A rogito di DE MAURO PATERNO' CASTELLO MASSIMO in data 12/02/2009 ai nn. 91042/7450;

Iscritto/trascritto a Ferrara in data 16/02/2009 ai nn. 2926/498; Note:

- grava la particella in oggetto oltre ad altre unità.

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 29/12/2009 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 4752 Registro generale n. 24495 Tipo di atto: 0819

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 21/01/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 235 Registro generale n. 1266 Tipo di atto: 0819 -

- Riscontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 25/10/2012 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2916 Registro generale n. 15024 Tipo di atto: 0819.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di

contro Edilia Costruzioni Generali s.r.l.;

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERRARA in data 29/11/2022 ai nn. 3731

iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/12/2022 ai nn. 24128/17688; Note:

Riferita ad altre particelle oltre a quella in oggetto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non riscontrate.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

/.

4.3 **Misure Penali**

Non riscontrate.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:** Spese di gestione condominiale:/.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

- Dall'atto di compravendita not. Massimo De Mauro Paternò Castello in data 07/04/2006 Repertorio n. 88914 Raccolta n. 6192 si evince che sul mappale 539 è presente un palo Telecom con relativa linea telefonica aerea, fra i mappali 539 e 542 è presente un fosso di scolo delle acque bianche, sul mappale 542 sono presenti linee acquedottistica e gas interrato a servizio delle proprietà vicine.

- Si segnala che lo stradello di accesso carrabile, censito al catasto fabbricati del comune di Ostellato al foglio 45 mappale 539 (erroneamente identificato nell'atto notarile di compravendita, al "catasto terreni" foglio 45 mappale 539 ente urbano di mq.140, anziché individuato al "catasto fabbricati" come area urbana F/1 di mq.140) veniva acquistato in piena proprietà dal debitore in data 07/04/2006 con atto di compravendita not. Massimo De Mauro Paternò Castello

7. PRATICHE EDILIZIE: /.

7.1 Conformità edilizia:

Terreno [T]

Note sulla conformità edilizia:

- si segnala che lo stradello di accesso carrabile, censito al catasto fabbricati del comune di Ostellato al foglio 45 mappale 539 (è erroneamente identificato nell'atto notarile al catasto terreni foglio 45 mappale 539 ente urbano di mq.140, anzichè individuato al catasto fabbricati come area urbana F/1 di mq.140) venne acquistato in piena proprietà dal debitore in data 07/04/2006 con atto di compravendita not. Massimo De Mauro Paternò Castello rep.88914/6192, trascritto a Ferrara in data 03/05/2006 R.Ren.11212 R.Part.6583, non rientrante tra i beni oggetto del presente pignoramento.
- la verifica da eseguirsi presso gli uffici competenti inerenti la realizzazione di un nuovo passo carraio di accesso al fondo oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria ed oneri richiesti dalla pubblica amministrazione, rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Si riporta la normativa di riferimento per la realizzazione dei passi carrai Art. 3.7.6. Regolamento Edilizio dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie:

- L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla preventiva concessione di occupazione del suolo pubblico rilasciata dall'Ente proprietario della strada.
- I nuovi passi carrai devono distare almeno ml.12,00 dalle intersezioni, misurate a partire dal limite più prossimo all'incrocio del passaggio carrabile fino al limite dell'intersezione tra le carreggiate stradali e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata corrispondente alla velocità massima consentita in quella strada
- I passi carrai devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o serranda a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata del veicolo in attesa di ingresso. In alternativa all'arretramento, solo nei casi di impossibilità costruttive o gravi limitazioni della proprietà privata, è data la possibilità di dotare i cancelli o le serrande di sistemi automatici di apertura a distanza.
- È possibile inoltre derogare dall'arretramento dei cancelli o delle serrande nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato.
- Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.
- Fuori dai centri abitati i cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
- Le rampe, sia dentro che fuori dal centro abitato, devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml.2.50 se la rampa è rettilinea, e ml.3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 4,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.
- Nel caso in cui l'apertura del passo carraio, comporti interventi di modifica del suolo, quali: tombinamento scoline, modifica alle recinzioni esistenti, costruzione spallette in cls. o simili,

realizzazione di rampe, ecc., dovrà essere presentato titolo abilitativo corredato da idonea documentazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Terreno [T]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Urbanistico Generale (PUG)
In forza della delibera:	di Consiglio Unione n. 36 del 29.09.2022 e vigente dal 26.10.2022
Zona omogenea:	Zona R4 – Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili.
Norme tecniche di attuazione:	<p>Foglio 45 mappali 542: Zona R4 – Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili (Disciplinata dalle norme del PUG al Titolo IV).</p> <p>In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica-Edilizia rilasciato dal comune di Ostellato, il presente lotto è soggetto ai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali – Viabilità storica (Art. 24 del PTCP – Scheda dei Vincoli del PUG) - Tutelati quali beni storici, testimoniali e culturali - Zona interessata dal sito UNESCO – aree iscritte (Piano di Gestione “Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del PO”) - Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio - Zona di particolare protezione dall’inquinamento luminoso (LR 19/2003 – DGR

	<p>1732/2015 - Scheda dei Vincoli del PUG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio – Aree soggette a rischio di alluvionamento (PGRA Piano di gestione del rischio alluvioni – Scheda dei Vincoli del PUG) - Vincoli relativi alla vulnerabilità e sicurezza del territorio – Territorio soggetto a rischio sismico e a rischio co-sismico per liquefazione (DPCM 3274/2003 – Microzonazione sismica di terzo livello – Scheda dei Vincoli del PUG).
--	--

Note sulla conformità:

Piano Urbanistico Generale (PUG)

R.4. Descrizione: tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili; consolidare l'impianto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

Art. 4.7 - Interventi edilizi ammessi nelle zone R.4.

Nei lotti ineditati (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,2 mq/mq) sono ammessi interventi di (NC) Nuova Costruzione nel rispetto di:

- IC max = 40%; - SP min = 35% della SF; - H max= m 10,50.
- Uf max = 0,4 mq/mq, elevabile a 0,50 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui al Livello A come definito all'art. 3.1.13 del R.E.

Negli altri casi, sugli edifici non soggetti a tutela sono ammessi:

a) sui soli edifici abitativi, è ammesso un intervento di RE conservativa con incremento del VT o comunque non rientrante nelle possibilità di intervento di cui all'art. 4.3 comma 1, alle seguenti condizioni: - prestazioni di qualità in materia di sicurezza antisismica e di contenimento dei consumi energetici di cui al livello B come definito all'art. 3.1.13 del R.E.

- SC max = SC legittimamente in essere all'adozione delle presenti norme +60 mq;

- SP min = 30% della SF (o = SP preesistente se inferiore);

- nel caso degli edifici a schiera progettati unitariamente l'intervento è ammesso anche su una singola unità immobiliare a condizione che sia approvato un progetto unitario coordinato riguardante tutta la schiera approvato da tutte le proprietà.

b) nel lotto degli edifici abitativi, ove ve ne siano le condizioni di rispetto della distanza dai confini e fra gli edifici e purché la SP resti non inferiore al 35% della SF (o non inferiore a quella legittimamente in essere se già inferiore al 35%), è ammessa, per ogni alloggio esistente alla data di adozione delle presenti norme:

- la costruzione di un edificio accessorio fino ad una SA di mq.15 ad uso lavanderia, ripostiglio o cantina, e fino ad una SA di mq.15 ad uso autorimessa, per un massimo di 30 mq di SA totale,

- ovvero l'ampliamento di preesistenti edifici accessori fino al raggiungimento delle quantità di cui al punto precedente.

Tale corpo di fabbrica può essere realizzato anche in aderenza all'edificio principale a condizione che il suo accesso sia autonomo, senza collegamento interno con l'edificio principale.

c) interventi (NC o RE) di ricostruzione, previa la completa demolizione delle costruzioni preesistenti nel lotto (o almeno di tutte le costruzioni contenenti SU), nel rispetto di:

- IC max = 40% (o = IC preesistente se superiore);
- SP min = 35% della SF;
- H max= m 10,50 (o H preesistente se superiore).
- SC = SC legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme +60 mq;
- oppure senza limitazioni di SC, a condizione che la nuova edificazione rispetti le prestazioni di qualità di cui al Livello A come definito all'art. 3.1.13 del R.E.

d) Sono ammesse sistemazioni a terra a verde o per parcheggi pertinenziali o altri usi ammissibili, anche con realizzazione di manufatti non configurabili come edifici, purché nel rispetto quanto sopra riguardo alla SP e siano salvaguardate le alberature nei termini di cui al Regolamento del Verde.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **A**

La particella in oggetto risulta ubicata nel Comune di Ostellato in via Lidi Ferraresi snc, situata in prossimità dell'incrocio con la via Dosso Rastrello, perimetrale all'abitato comunale.

Il lotto edificabile in esame è costituito da un unico appezzamento di forma trapezoidale attualmente incolto, privo di fabbricati, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, confinante a nord con il fosso di scolo parallelo alla via Lidi Ferraresi (mappale 682 di proprietà del Demanio dello Stato), a sud confina con terreni edificabili e complessi residenziali, ad ovest confina con lo stradello di accesso censito al mappale 539 (acquistato dal Debitore in data 07/04/2006 con atto not. Massimo De Mauro Paternò Castello rep.88914/6192, non rientrante tra i beni oggetto della presente procedura), mentre ad est confina con il mappale 543 di proprietà del Comune di Ostellato.

Nel complesso il lotto risulta costituito da un'unica piana con una lieve baulatura verso i confini laterali, fisicamente delimitato dalle proprietà confinanti da piccoli fossi seminterrati, posti presumibilmente a ridosso dei confini di proprietà.

L'accesso carrabile al fondo, dovrà essere eventualmente richiesto ai pubblici uffici da realizzarsi tramite parziale tombinamento del fosso esistente (mappale 682) fronte strada, con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario.

I confini del lotto, così come l'attuale accesso al fondo, dovranno essere verificati in quanto non materializzati in loco.

Complessivamente il lotto presenta una superficie catastale di mq 949,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted]
[redacted] Eventuali

comproprietari:

./

Superficie complessiva di circa mq **949,00**

E' posto al piano: /

L'edificio è stato costruito nel: /

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Presenta una altezza utile interna di circa m. /

L'intero fabbricato è composto da n. / piani complessivi di cui fuori terra n. / e di cui interrati n. /.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali: Il lotto in esame è costituito da un unico appezzamento attualmente incolto, privo di fabbricati, in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni) Impianto

elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della consistenza il sottoscritto ha inserito le superfici dichiarate in visura catastale, così come derivanti dai frazionamenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali di Ferrara in data 18/03/2004 n.37341.1/2004 (protocollo n.FE0037341).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lotto di terreno Mappale 542	sup reale lorda	949,00	1,00	949,00
		949,00		949,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del valore commerciale del lotto in oggetto si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima.

Nella ricerca del valore attuale dei lotti si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro catastale in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area scoperta, valutando la presenza di vincoli, servitù e presenza di impianti interrati/aerei.

Ci si è avvalso inoltre della consulenza di colleghi ed esperienza personale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico di comune di Ostellato;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ostellato;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.705,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lotto di terreno Mappale 542	949,00	€ 45,00	€ 42.705,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.705,00
Valore corpo			€ 42.705,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 42.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.705,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno [T]	949,00	€ 42.705,00	€ 42.705,00

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%)	€ 6.405,75
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: **€ 36.299,25**

Data generazione:
06-09-2023

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti Allegati Perizia:

- estratto di mappa,
- planimetria stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Allegati Fascicolo:

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Estratto di mappa,
- Tabulati,
- Visura Camerale,
- Visure Ipotecarie aggiornate, - Certificato di Destinazione Urbanistica, - Varie ed eventuali.