

ESPERTO STIMATORE: **simonebernardi**geometra
iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139 e del Tribunale di Bassano del Grappa al N. 90
(cat. industriale) studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B – telefono/fax: 0424 581.902 – e-mail: info@simonebernardi.it

Tribunale di VICENZA

ORIGINALE

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

N. GEN. REP.

11/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 1

Comune di Ferrara– C.T.: Fg. 247 m.n. 80



INDICE

INDICE	2
ALLEGATI	3
Premesse – Introduzione	4
1 Scheda sintetica	6
2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	7
2.1 DIRITTO.....	7
a. Soggetti a favore	7
2.2 BENE	7
b. Unità negoziali - immobili	7
2.3 CONFINI.....	7
c. Coerenze (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi	7
2.4 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA	8
d. Caratteristiche zona.....	8
e. Caratteristiche zone limitrofe.....	8
f. Principali collegamenti pubblici	8
g. Principali servizi offerti della zona	8
2.5 DESCRIZIONE	9
2.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
2.7 STATO DI POSSESSO.....	10
2.8 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	10
3 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	11
3.1 GIUDIZIO DI REGOLABILITÀ/DOCFA.....	11
3.2 PREVISIONI EDILIZIE – URBANISTICHE (indicazioni orientative di massima)	11
3.3 TITOLI URBANISTICI	11
3.4 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ	12
3.5 ABUSI	12
3.6 SANABILITÀ E COSTI	12
4 VALUTAZIONE IMMOBILE E VENDIBILITÀ	13
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	13
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	15
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	15
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	16
4.5 FORME DI PUBBLICITÀ	16
4.6 OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI	16
4.7 GIUDIZIO.....	16
4.8 SEPARAZIONE QUOTA	16
4.9 DIVISIONE TOTALE	16
4.10 VALORE QUOTA.....	16
5 PROSPETTO RIEPILOGATIVO	17
6 FORMALITÀ IPOTECARIE (AGENZIA ENTRATE – TERRITORIO)	18
7 CONCLUSIONI	22



ALLEGATI

- Visura catastale	allegato 1
- Estratto di mappa	allegato 2
- Certificato Destinazione Urbanistica	allegato 3
- Visure ipotecarie	allegato 4
- Tabella superficie raggugliata	allegato 5
- Valutazione economica beni immobiliari	allegato 6
- Atto di provenienza	allegato 7
- Inquadramento cartografico/documentazione fotografica	allegato 8



Premesse – Introduzione

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/B, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso l'ex Tribunale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea.

Lo scrivente (nominato dal Curatore Fallimentare esperto stimatore del compendio immobiliare di cui alla procedura in epigrafe):

- esaminata la documentazione agli atti nonché quella depositata presso i competenti enti/uffici;
- effettuati i necessari sopralluoghi presso il terreno ubicato in strada privata e/o strada senza nome (l'accesso di suddetta strada è dalla Via Poggio Renatico) – Ferrara (FE) onde valutare ogni elemento e circostanza relativi agli immobili oggetto di valutazione;
- acquisiti gli elementi ritenuti attinenti e necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto,
- relaziona quanto segue relativamente agli immobili intestati alla società fallita.



Le operazioni peritali con rilievo sommario (anche fotografico) dei beni immobili è così svolto:

- sopralluogo presso il terreno di strada privata e/o strada senza nome (l'accesso di suddetta strada è dalla Via Poggio Renatico), Ferrara (FE);

il tutto, alla presenza del sottoscritto **geom. Simone Bernardi** - in qualità di perito stimatore -, ha permesso la **visione dei luoghi e dei beni** (oltre a rilievo fotografico).



Ai fini dell'espletamento, il sottoscritto provvedeva, altresì, all'accesso presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI) per l'accesso ai documenti amministrativi formati e/o detenuti dallo stesso; oltre che al reperimento in forma telematica della documentazione catastale.



Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.



2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali (cui può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera,)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Si precisa che:
 - ogni attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio - urbanistico compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
 - non si è provveduto, come proprio delle procedure fallimentari, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:
 - alla regolarizzazione delle eventuali difformità esistenti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Ciò premesso, dopo approfondito **studio della documentazione** oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante il sopralluogo, dal **rilievo sommario eseguito**, il sottoscritto coadiutore perito estimatore presenta il proprio

Rapporto di valutazione del compendio immobiliare in procedura fallimentare



1 Scheda sintetica

Procedura	Fallimento nr. 11/2018 R.G.
Diritto (cfr pag. 7)	1/1 di piena proprietà
Tipologia bene (cfr pag. 9)	terreno
Ubicazione (cfr pag. 8)	Comune di Ferrara (FE) sito in strada privata e/o strada senza nome (l'accesso di suddetta strada è dalla Via Poggio Renatico)
Dati Catastali attuali (cfr pag. 7)	Comune di Ferrara (FE) (codice cat. D548) - C.T. - foglio 247° mappale n. 90 – <i>seminativo, classe 2, are 32.13, deduz. A15; A6, reddito dominicale € 31,68, reddito agrario € 16,59.</i> (il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza)
Stato complessivo (cfr pag. 9)	normale
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 11)	Nulla da osservare
Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 17)	€ 220.000,00
Vendibilità/appetibilità:	Scarsa
Pubblicità (ai sensi art. 190 cpc)	Siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com ; pubblicazioni su stampa locale "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene immobiliare di cui al presente lotto, risulta così identificato:

2.1 DIRITTO

a. Soggetti a favore

- ¹ con sede legale in _____ – C.F. _____

Quota: **1/1**

Diritto: **piena proprietà**

2.2 BENE

b. Unità negoziali - immobili²

Comune di **Ferrara (VI)** (codice cat. D548) - C.T. - **foglio 247°**

1) **mappale n. 90** – *seminativo, classe 2, are 32.13, deduz. A15; A6, reddito dominicale € 31,68, reddito agrario € 16,59.*

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C.,
bcnc e quanto indicato nella provenienza.
(cfr. **Allegato 1**).

2.3 CONFINI

c. Coerenze (in senso N.E.S.O.), salvo più precisi

Comune di **Ferrara (FE)** (codice cat. D548) - C.F. - **foglio 247°**

m. n. 90

a nord: mapp. n. ***;

ad est: mapp. n. 88,***;

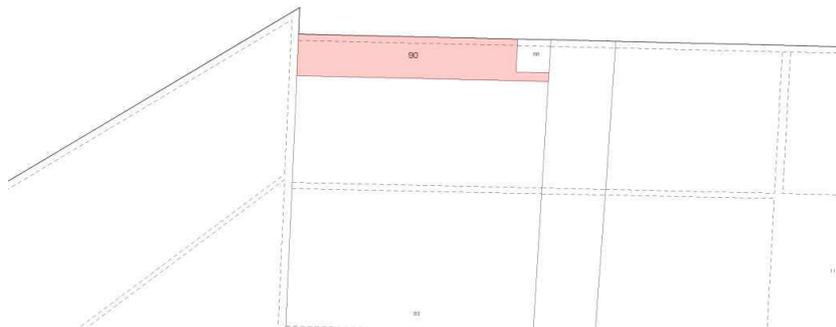
a sud: mapp. n. 89;

ad ovest: mapp. n. ***.

¹ Ad oggi, denominata "Fimmco S.P.A." in forza di atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - in data 25.05.2010 rep. 47749/16751 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza in data 15.06.2010 ai nn. 12893/8399 (dati rinvenuti su banca dati catastale).

² Provenienza: Atto di Compravendita in data 12.10.2010 rep. 48676/17487 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco (cfr. **Allegato 7**).





Individuazione nella mappa catastale immobile oggetto di stima (poligono rosso) (cfr. **Allegato 2**)

2.4 UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

d. Caratteristiche zona

Il terreno in oggetto è ubicato nel Comune di Ferrara (VI)³ in strada privata e/o strada senza nome (l'accesso di suddetta strada è dalla Via Poggio Renatico). È posto in posizione periferica rispetto al centro cittadino di cui dista a circa 12 km.

e. Caratteristiche zone limitrofe

La zona è prevalentemente agricola.

f. Principali collegamenti pubblici

Il terreno è localizzato vicino ad una importante arteria, l'autostrada A13, arteria di collegamento tra Padova - Bologna, oltre alla Tangenziale Ovest della città. Nel Comune di Ferrara è presente una rete di trasporto pubblico, articolato tra linee urbane ed extraurbane, inoltre è presente la stazione ferroviaria (linee: Padova – Bologna, Ferrara – Rimini, Ferrara – Suzzara, Ferrara – Codigoro) che dista a circa 9 km dal terreno.

g. Principali servizi offerti della zona

Presso il centro cittadino di Ferrara sono presenti strutture scolastiche (scuole primarie, scuole secondarie di primo e secondo grado, università), spazi verdi, parcheggi, farmacie, servizi finanziari, poste, negozi al dettaglio, impianti sportivi, centro commerciali, monumenti e luoghi d'interesse, architetture religiose e civili, teatri, piazze e corsi, aree naturalistiche, musei.

³ Ferrara è un comune di circa 132.490 abitanti della provincia di Ferrara. Il territorio comunale ha una superficie di 404,38 km², con una densità di popolazione pari a 327,64 abitanti per km² circa. In termini spaziali, il Comune di Ferrara (FE) confina con: Argenta, Baricella (BO), Bondeno, Canaro (BO), Copparo, Ficarolo (RO), Formignana, Gaiba (RO), Masi Torello, Occhiobello (RO), Ostellato, Poggio Renatico, Ro, Stienta (RO), Tresigallo, Vigarano Mainarda, Voghiera.





Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale – individuazione fabbricato immobiliare (poligono rosso) (cfr. [Allegato 8](#))



Immagine ripresa da Google Maps – individuazione fabbricato immobiliare (poligono rosso) (cfr. [Allegato 8](#))

2.5 DESCRIZIONE

Il terreni in oggetto, catastalmente censito come: seminativo, è ubicato in una zona agricola e al momento del sopralluogo risultava coltivato.

Segue “Prospetto superficie raggugiata” (cfr. [Allegato 5](#)).

Prospetto Superficie raggugiata

	u.m.	SUPERFICIE LORDA		SUPERFICIE RAGG.TA		
		dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale
Lotto 1 - Ferrara						
C.T.:fg 247 m.n. 90						
TERRENO						
Consistenza	mq	3213,00	3213,00	3213,00	1,00	3213,00
TOTALE			3213,00			3213,00
TOTALE			3213,00			3213,00



Per una migliore ed esaustiva comprensione di quanto sopra indicato, si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. **Allegato 8**).

Per l'accesso al fondo ed garanzie sul bene, si richiama la provenienza sul punto (dalle mappe risulterebbe accessibile da vicinali):

Garanzie

La parte venditrice, a mezzo del legale rappresentante in atto costituito, dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria del terreno compravenduto e che lo stesso è ceduto a corpo, libero da diritti a terzi spettanti, da vincoli (ad eccezione di quelli emergenti dall'allegato certificato di destinazione urbanistica), oneri, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. Si fa presente che nell'atto di acquisto a rogito notaio B. Alvisi di Bologna rep. n. 436.964 del 5 luglio 2008 si menzionano non meglio precisate servitù di distanza di cui non è dato conoscere i fondi serventi e dominanti costituite per scrittura privata autenticata dal notaio Bartelli in data 5 febbraio/9 marzo 1976, rep. nn. 125.226/126.665, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ferrara il 26 marzo 1976 all'art. 2386 nonché per scrittura privata autenticata dal medesimo notaio in data 4 maggio/8 giugno 1976, rep. nn. 128.945/130.036, trascritta presso la medesima Conservatoria il 22 giugno 1976 all'art. 3114.

La parte venditrice, a mezzo del legale rappresentante in atto costituito, dichiara che il terreno è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e nel D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 s.m.i.. La parte venditrice garantisce, inoltre, che il terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non sussistono vincoli di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353.

2.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Nulla da osservare (trattasi di terreno).

2.7 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il terreno risultava coltivato.

2.8 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Nulla da osservare.



3 REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

3.1 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il terreno in oggetto risultano:

- conforme

- non conforme

Il lotto in oggetto non risulta da aggiornare catastalmente.

Costi regolarizzazione catastale = € 00,00

3.2 PREVISIONI EDILIZIE – URBANISTICHE (indicazioni orientative di massima)

Si richiama quanto indicato nel punto 3.3.

3.3 TITOLI URBANISTICI ⁴

Relativamente alla destinazione del terreno, giusta richiesta del C.D.U. presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ferrara, lo stesso ha messo a disposizione il C.D.U. Prot. n. 50175/2018 del 19.04.2018 (cfr. **Allegato 3**): “[...] CERTIFICA che l’area individuata nell’allegata planimetria mediante evidenziazione colorata, dichiarata distinta nel catasto terreni al foglio 247 mappale 90 nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con delibera consigliare Prot. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i., è classificata: nella tav. 1 – rapporti di copertura e di verde: aree soggette a POC; nella tav. 2 – altezze degli edifici: aree soggette a POC, aeroporto di progetto; nella tav. 3 – densità edilizia: aree soggette a POC; nella tav. 4 – destinazione d’uso: aree soggette a POC; nella tav. 6 – regole per le trasformazioni: aree a POC; nella tav. 7 – monetizzazione delle dotazioni territoriali: classe 8. Non è compresa nei Piani Operativi Comunali (P.O.C.) vigenti [...]”.

Successivamente in data 20.12.2018 è pervenuto quanto segue: “[...] preciso che l’area oggetto di certificato di destinazione urbanistica prot. 39774/18 (foglio 247 mappale 90) ha le seguenti caratteristiche:

⁴ Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, “gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)”. Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l’elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo



- gli strumenti urbanistici vigenti la classificano come area a POC;
- l'area non risulta essere compresa in alcun progetto POC adottato o approvato;
- la destinazione dell'area è produttiva; con riferimento alla tabella imu che allego, l'area rientra nel capitolo 7 "Aree di riqualificazione e/o di nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione di servizi" con PSC (piano strutturale comunale) approvato a 16 €/mq;
- a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale nel dicembre 2017 (legge n. 24), le aree a POC non convenzionate troveranno attuazione con le procedure previste dalla nuova norma e pertanto rimangono quiescenti [...]”(cfr. **Allegato 3-A**).

3.4 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Nulla da osservare (trattasi di terreno).

3.5 ABUSI

Nulla da osservare.

3.6 SANABILITA' E COSTI ⁵

Nulla da osservare.

⁵ Tali costi devono intendersi indicativi in quanto stimati sulla base delle tabelle attuali. Il conteggio definitivo potrà essere effettuato solo dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione della pratica edilizia



4 VALUTAZIONE IMMOBILE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”



Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle



corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), acquisizione comparabili.

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama cfr. **Allegato 6**.

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Ferrara (VI)** (codice cat. D548) - C.T. - **foglio 247°**

1) **mappale n. 90** – *seminativo, classe 2, are 32.13, deduz. A15; A6, reddito dominicale € 31,68, reddito agrario € 16,59.*

il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

4.2.1 VALORE TOTALE	€	254.000,00
----------------------------	----------	-------------------

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama cfr. **Allegato 6**, in ogni caso valore ipotizzato sulla scorta delle informazioni pervenute e sulla normativa attualmente in essere.

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con le relative offerte di mercato:

Comparabile A. Terreno nel Comune di Ferrara, 7000 mq.



Comparabile B. Terreno nel Comune di Ferrara, 20500 mq.

Comparabile C. Terreno nel Comune di Ferrara, 1250 mq.

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il terreno oggetto ricade in una fascia di vendibilità scarsa: localizzazione, tipologia di cultura trattata.

4.5 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita dell'immobile: siti (si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Newspaper Aste).

4.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se l'immobile considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato.

È da escludere la possibilità di dividere il terreno in lotti per la seguente motivazione: superficie del terreno, accessibilità, in quanto non consentirebbe di garantire l'attuale uso del terreno ed una perdita di valore del bene.

4.7 GIUDIZIO

Divisibile ma non necessario.

4.8 SEPARAZIONE QUOTA

Divisibile ma non necessario.

4.9 DIVISIONE TOTALE

Divisibile ma non necessario.

4.10 VALORE QUOTA

Divisibile ma non necessario.



5 PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Prospetto di Valutazione BENI IMMOBILI

–	Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata); C.T.: Fg. 247 m.n. 80	mq.	3213,00
–	Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	254.000,00
–	Data della valutazione		21.12.2018
–	Spese di regolarizzazione delle difformità		
	Sanabilità catastale	€	00,00
	Sanabilità edilizia/urbanistica	€	00,00
–	Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	254.000,00
–	Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€	- 38.100,00
–	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
–	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
–	Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	220.000,00



6 FORMALITÀ IPOTECARIE (AGENZIA ENTRATE – TERRITORIO)

Dalle ispezioni ipotecarie, si precisa che per gli immobili intestati alla società ⁶, risultano acce formalità (trascrizioni – iscrizioni) “a favore e contro” come da ispezioni, il tutto come da elenco che segue (cfr. [Allegato 4](#)).



Agenzia delle Entrate – Territorio di Ferrara

Formalità

1 TRASCRIZIONE A FAVORE

nota trascritta in data **05.11.2010** ai nn. **20271/12105** presso l’Agenzia del Territorio di Ferrara – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA in data 12.10.2010 rep. 48676/17487 notaio Gianfranco Di Marco.

Soggetto a favore Società fallita

Soggetto contro con sede a –
C.F.:

Immobili C.T.: Fg. 247 m.n. 90

PRECISAZIONE 01

Di seguito si riporta quanto indicato nell’atto di provenienza (): “[...] *Le parti dichiarano e danno atto di avere individuato il terreno oggetto della presente compravendita sulla base del seguente presupposto:*

- che sul terreno oggetto della vendita è possibile realizzare uno o più fabbricati a destinazione commerciale per la media distribuzione;

-che la superficie lorda vendibile attribuita dallo strumento urbanistico vigente al terreno oggetto di vendita non è inferiore a mq. 3.213 [...] garantendo, la parte venditrice, gli standard urbanistici.

In conseguenza di quanto sopra e ai fini perequativi previsti dalla legge regionale 24.03.2000 n. 20, nell’eventualità in oggetto non fosse possibile realizzare concretamente l’intervento edificatorio sopra prospettato sul terreno oggetto della vendita a causa di scelte effettuate in sede di progettazione esecutiva o a causa di vincoli urbanistici esistenti o imposti dalle amministrazioni

⁶ Ad oggi, denominata _____ in forza di atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - in data 25.05.2010 rep. 47749/16751 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco, trascritto a Vicenza in data 15.06.2010 ai nn. 12893/8399 (dati rinvenuti su banca dati catastale).



comunali che intervenissero prima del rilascio dei necessari permessi di costruire, le parti si obbligano reciprocamente, fin da ora, ad addvenire, senza alcun conguaglio, ad un contratto di permuta con il quale l'odierna parte acquirente ritrasferirà alla rispettiva odierna parte venditrice tutto o parte del terreno oggi acquistato, e l'odierna parte venditrice trasferirà ad uguale titolo di permuta altra porzione di terreno (ricompreso nel medesimo comparto urbanistico) che lasci invariata l'estensione di quello venduto, ed in ogni caso terreno sul quale sia possibile ottenere pari consistenza edificatoria a standards con destinazione commerciale sopra indicata.

Nel caso in cui si avverasse la condizione sopra prevista (impossibilità di realizzare l'intervento edificatorio), con conseguente obbligo per le parti di concludere il contratto di permuta, le aree di terreno che formeranno specifico oggetto della permuta saranno individuate di comune accordo fra le aree del medesimo comparto urbanistico ancora in proprietà della parte venditrice.

L'individuazione dovrà intervenire nel termine di giorni 30 [...] dalla data di avvertimento della condizione. Lo spirare del termine qui stabilito senza che le parti abbiano raggiunto un accordo dovrà intendersi quale mancato accordo.

La condizione si intenderà avverata nel momento in cui interverrà il primo atto ufficiale del Comune che renderà impossibile la realizzazione dell'intervento edificatorio sopra descritto.

In caso di mancato accordo, le parti convengono fin da ora che l'individuazione delle aree oggetto di permuta dovrà essere effettuata da un soggetto terzo nominato di comune accordo tra loro o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Bologna.

L'arbitratore nominato dovrà procedere con equo apprezzamento, attendendosi comunque alle seguenti prescrizioni:

- le aree da permutare dovranno essere ricomprese tra quelle in proprietà del venditore ricadenti nel medesimo comparto urbanistico in cui si trova quella oggi venduta;*
- sarà possibile per il terzo arbitratore stabilire che una parte dell'area oggi venduta debba rimanere di proprietà della parte acquirente;*
- le aree che dovranno essere trasferite dalla odierna parte venditrice alla odierna parte acquirente dovranno consentire, da sole, o unitariamente alla parte di quella oggi venduta che venisse mantenuta in capo alla parte*



acquirente, la realizzazione di una superficie lorda vendibile (superficie utile più superficie accessoria a destinazione commerciale) pari all'indice perequativo assegnato dal P.S.C. vigente al momento della individuazione;

-la superficie fondiaria delle aree che dovranno essere cedute in permuta dovrà essere pari a quella oggi venduta, indipendentemente dall'indice vigente al momento della individuazione;

-il soddisfacimento degli standards urbanistici utili e necessari a realizzare l'intervento commerciale di media superficie di vendita al pubblico;

- l'individuazione delle aree dovrà intervenire entro il termine di 30 giorni dalla accettazione dell'incarico, tenendo nel dovuto conto che la parte acquirente è interessata alla costruzione di uno o più edifici per complessivi mq. 3213 [...] di natura commerciale per la vendita al pubblico di prodotti non alimentari in aree ed elevato passaggio di autoveicoli tali da trovarsi in fregio alla via pubblica.

La determinazione dell'oggetto di permuta dovrà essere effettuata dal giudice ai sensi dell'art. 1349, comma 1 c.c. qualora:

- il terzo arbitratore non accetti l'incarico;

- il terzo arbitratore avendo accettato l'incarico non vi adempia entro il termine sopra stabilito;

-la determinazione del terzo arbitratore sia manifestamente iniqua od erronea.

La determinazione del terzo arbitratore dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Qualora a seguito della determinazione dell'oggetto si dovesse rendere necessario procedere al frazionamento catastale di aree al fine di procedere alla permuta, si conviene fin da ora che lo stesso dovrà essere effettuato a cure e spese della parte venditrice.

La parte venditrice non presta alcuna garanzia circa la misura dell'indice di edificabilità che sarà riconosciuto all'area di terreno in oggetto dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'approvazione del progetto di costruzione.

Pertanto, solo qualora la parte acquirente non inizi l'edificazione del comparto nei termini fissati dal vigente strumento urbanistico, la parte venditrice non garantisce che un successivo strumento urbanistico riduca od annulli l'indice di edificabilità oggi previsto. Per quanto sopra detto la parte acquirente assume a proprio carico il rischio



che lo strumento urbanistico comunale riduca, all'interno del comparto, l'indice oggi previsto o preveda l'inedificabilità dell'intero comparto.

In caso di vendita del terreno in proprietà della parte venditrice ricadente nel medesimo comparto la parte venditrice medesima si impegna ad obbligare i suoi aventi causa nei medesimi modi e termini di cui alle presenti pattuizioni. [...]” (cfr. **Allegato 7**)

2 ISCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **02.05.2016** ai nn. **6829/1032** presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO in data 08.04.2016 rep. 1784/2016 a firma del Tribunale di Vicenza.

Soggetto a favore con sede a –
C.F.:

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.T.: Fg. 247 m.n. 90

3 TRASCRIZIONE CONTRO

nota iscritta in data **19.12.2018** ai nn. **20835/14185** presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO in data 12.02.2018 rep. 11 a firma del Tribunale di Vicenza.

Soggetto a favore Massa dei Creditori del Fallimento

Soggetto contro Società fallita

Immobili C.T.: Fg. 247 m.n. 90



7 CONCLUSIONI

L'esperto stimatore incaricato ritiene, con il presente RAPPORTO DI STIMA (Fall. n. 11/2018) che si compone di n. 22 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto alla valutazione del bene e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per qualsiasi chiarimento per qualsiasi chiarimento e riepiloga quanto segue:

LOTTO 1

⇒ STATO:	normale
⇒ VENDIBILITÀ:	scarsa
⇒ BENE:	terreno
⇒ VALUTAZIONE DI MERCATO	€ 254.000,00
⇒ VALUTAZIONE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 220.000,00

L'esperto stimatore (immobili)

geom. Simone Bernardi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L. n. 82/2005 e s.m.i.)

TRIBUNALE DI VICENZA

Deposito Telematico

In data odierna lo scrivente **Geom. Simone Bernardi** con studio a Rosà (VI) in via Campagnola n. 15/b, deposita il presente RAPPORTO DI STIMA che si compone di n. 22 facciate ^{compresa la presente} oltre agli allegati.

