



## **Tribunale Ordinario di Civitavecchia**

### **SEZIONE FALLIMENTARE**



### **Liquidazione Giudiziale**



N° Gen. Rep. **21/2024**



Giudice Delegato: **Dott. Andrea Barzellotti**

Curatore: **Dott. Gennaro Coscia**



### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Ingegnere Marco Rubin  
**Codice fiscale:** RBNMRC69D16A944C  
**Studio in:** Via Cortevvecchia 3 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 804018  
**Fax:** 02 87181856  
**Email:** studiorubin@studiorubin.eu  
**Pec:** marco.rubin@ingpec.eu





## 1. Dati Catastali

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Identificati al Catasto Terreni:**

**Dati Catastali:**

Intestati: con sede a proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 532, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 3.940,00 mq, R.D. € 43,75, R.A. € 19,33; foglio 15, mapp. 566, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 1.580,00 mq, R.D. € 16,50, R.A. € 7,75; foglio 15, mapp. 567, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 900,00 mq, R.D. € 9,40, R.A. € 4,42; foglio 15, mapp. 568, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 2.990,00 mq, R.D. € 31,22, R.A. € 14,67; foglio 15, mapp. 569, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 9.200,00 mq, R.D. € 96,06, R.A. € 45,14; foglio 15, mapp. 570, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 885,00 mq, R.D. € 9,24, R.A. € 4,34; foglio 15, mapp. 571, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 178,00 mq, R.D. € 1,86, R.A. € 0,87; foglio 15, mapp. 562, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 55,00 mq, R.D. € 0,57, R.A. € 0,27; foglio 15, mapp. 565, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 1.490,00 mq, R.D. € 15,56, R.A. € 7,31; foglio 15, mapp. 572, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 845,00 mq, R.D. € 8,82, R.A. € 4,15.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Possesso:** Liberi, ma occupati da rifiuti di vario genere.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori iscritti

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:**  
Riscossione.

Agenzia delle Entrate –



**5. Comproprietari**

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** Nessuno.

**6. Misure penali**

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Misure penali:** non rilevabili.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** Sì.

**8. Prezzo**

**Bene:** Terreni, siti in Comune di Riva del Po (FE), Località Ro

**Lotto:** 001

**Prezzo dell'intero:** € 38.000,00

**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di**

Cod. Fiscale:

**Identificati al catasto Terreni:**

**Intestati:**

proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 532, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 3.940,00 mq, R.D. € 43,75, R.A. € 19,33.

**Confini:** a nord con il mapp. 495, a est con i mapp. 33 e 297, a sud con i mapp. 297 e 184, a ovest con i mapp. 568 e 569.

**Derivante da:**

- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005). Comprende il mappale 534 e deriva dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.1/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

**Intestati:**

proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 566, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 1.580,00 mq, R.D. € 16,50, R.A. € 7,75.

**Confini:** a nord con i mapp. 416, 417, 418, 410 e 419, a est con il mapp. 567, a sud con i mapp. 565 e 568, a ovest con il mapp. 555.

**Derivante da:**

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

**Intestati:**

proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 567, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 900,00 mq, R.D. € 9,40, R.A. € 4,42.

**Confini:** a nord con i mapp. 507 e 496, a est e a sud con il mapp. 568, a ovest con i mapp. 566 e 507.

**Derivante da:**

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 568, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 2.990,00 mq, R.D. € 31,22, R.A. € 14,67.

Confini: a nord con i mapp. 566 e 567, a est con i mapp. 532 e 569, a sud con i mapp. 572, 571, 570 e 569, a ovest con i mapp. 565 e 569.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 569, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 9.200,00 mq, R.D. € 96,06, R.A. € 45,14.

Confini: a nord con il mapp. 568, a est con il mapp. 532, a sud con il mapp. 184, a ovest con i mapp. 568, 570 e 351.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 570, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 885,00 mq, R.D. € 9,24, R.A. € 4,34.

Confini: a nord con il mapp. 568, a est con il mapp. 569, a sud con il mapp. 351, a ovest con il mapp. 571.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Intestati:

, proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 571, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 178,00 mq, R.D. € 1,86, R.A. € 0,87.

Confini: a nord con il mapp. 568, a est con il mapp. 570, a sud con il mapp. 351, a ovest con il mapp. 572.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).

- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Intestati: proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 562, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 55,00 mq, R.D. € 0,57, R.A. € 0,27.

Confini: a nord con i mapp. 560 e 561, a est con il mapp. 572, a sud con il mapp. 43, a ovest con il mapp. 563.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008). Deriva dal precedente ex mapp. 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.1/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Intestati: proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 565, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 1.490,00 mq, R.D. € 15,56, R.A. € 7,31.

Confini: a nord con i mapp. 423, 554, 555 e 566, a est con i mapp. 568, 572, 558 e 559, a sud con i mapp. 556, 557, 564, 558, 560 e 561, a ovest con i mapp. 154, 557, 558 e 559.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

Note: il presente mappale risulta in parte interessato dalla viabilità di accesso ai mapp. 556, 557, 574, 563, 558 e 559.

Intestati: proprietà 1/1; foglio 15, mapp. 572, Comune di Riva del Po, sezione B, qualità Seminativo Arboreo, cl. 1, superficie 845,00 mq, R.D. € 8,82, R.A. € 4,15.

Confini: a nord con il mapp. 568, a est con il mapp. 571, a sud con i mapp. 351 e 43, a ovest con i mapp. 565, 561 e 562.

Derivante da:

- Variazione catastale per Frazionamento del 20/01/2009 Pratica n. FE0011537 in atti dal 20/01/2009 (n. 11537.1/2009). Deriva dai precedenti ex mapp. 553, 531 e dall'ex mapp. 44.
- Variazione catastale per Frazionamento del 11/09/2008 Pratica n. FE0120225 in atti dal 11/09/2008 (n. 120225.1/2008).
- Variazione catastale per Frazionamento del 22/12/2005 Pratica n. FE0112586 in atti dal 22/12/2005 (n. 112586.2/2005).
- Impianto meccanografico del 15/06/1977 censito con l'ex mapp. 44.

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

**Caratteristiche zona:** periferica.

**Area urbanistica:** residenziale.

**Servizi presenti nella zona:** non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** non specificato.



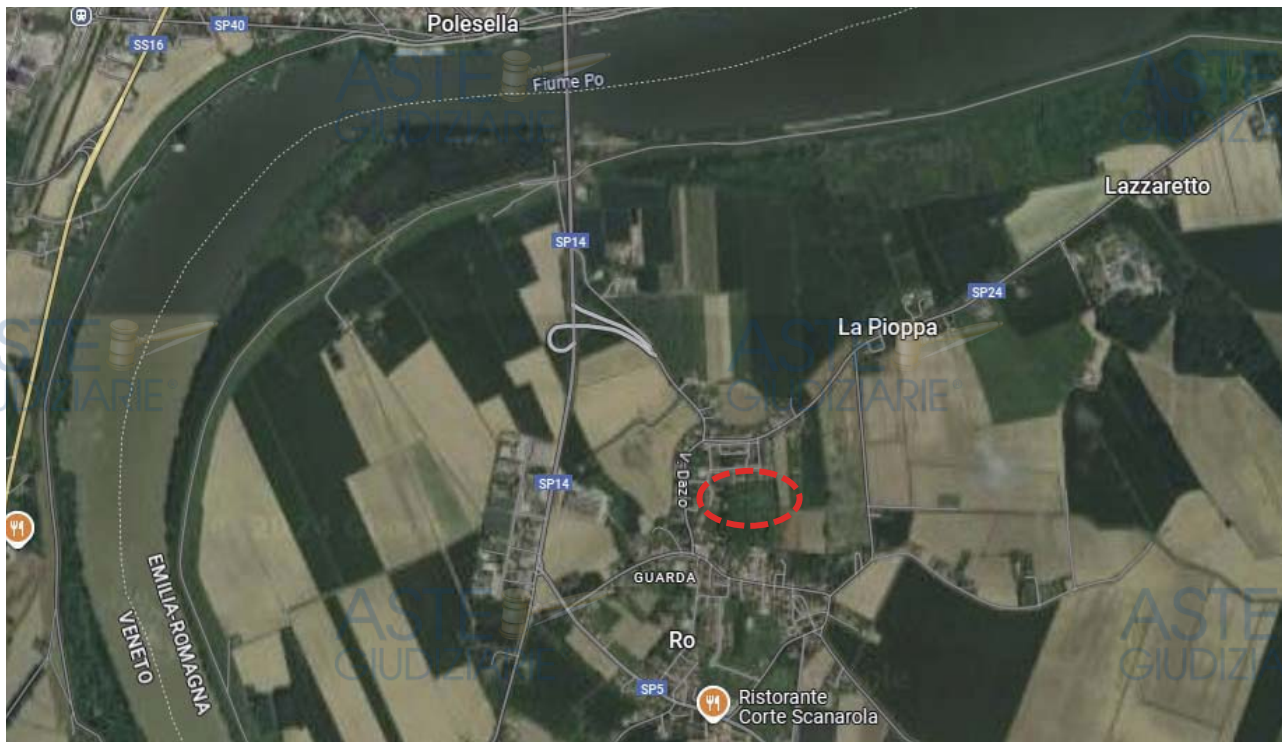
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e agricola.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus a 500 mt.



*Immagine n.1: individuazione satellite immobile Lotto 001*

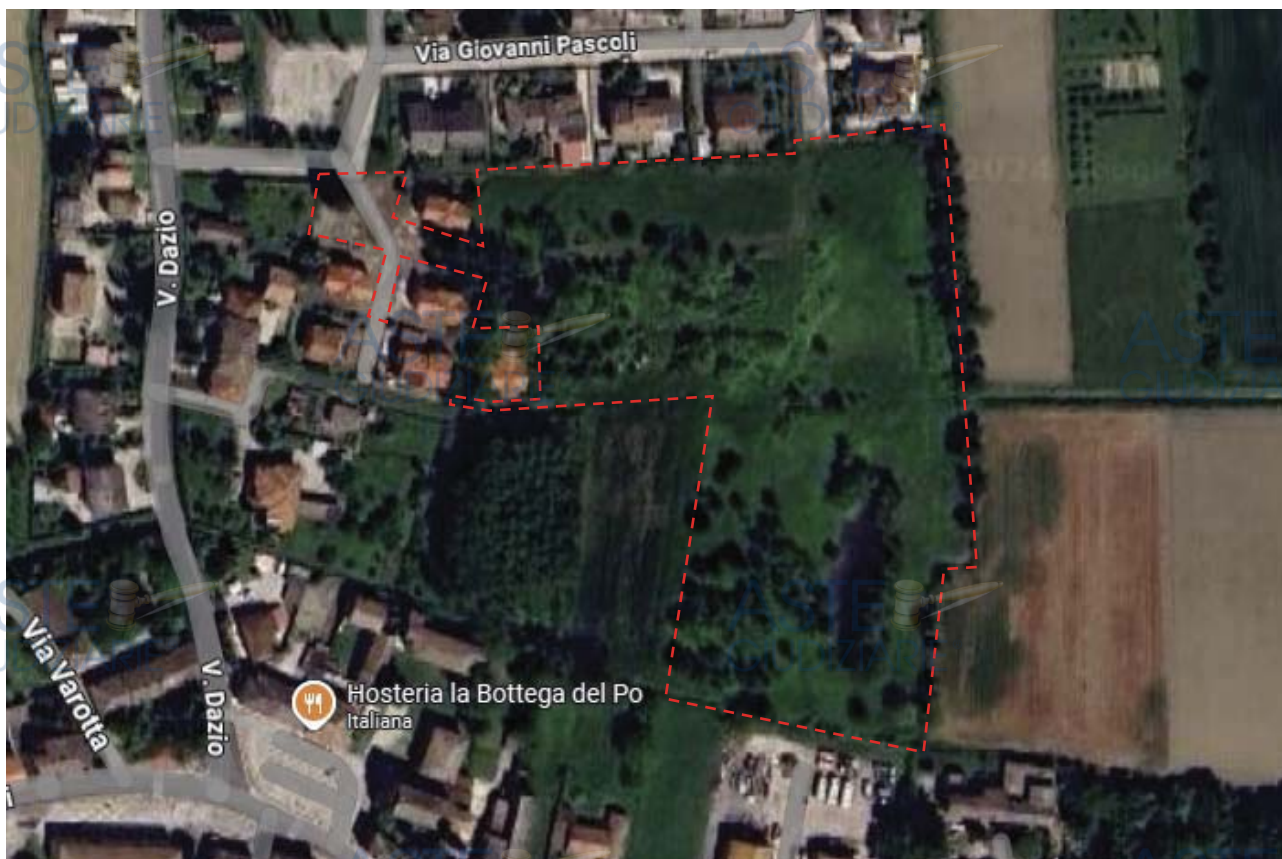


Immagine n.2: individuazione satellite immobile Lotto 001



Immagine n.3: individuazione catastale e satellitare immobile Lotto 001

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero, ma occupato da rifiuti di vario genere.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A TUTTO IL 28/02/2025:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuno.

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

Nessuno.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- ♦ Trascrizione del 11/05/2011 part. 5410 gen. 8588; derivante da Atto unilaterale d'obbligo Edilizio (cfr. All. 07 alla presente) del notaio Montalti Giuseppe del 22/04/2011 di rep. 93690/10319; a favore del Comune di Ro Ferrarese contro Riguardante tutti i terreni in oggetto.

Note: "l" in forza dell'atto del notaio dott. Giuseppe Capparella di Roma, rep. n. 2599 - racc. n. 1263 in data 12/11/2010, registrato al IV Ufficio delle Entrate di Roma il 17/11/2010 al n. 17719, trascritto a Ferrara il 19/11/2010 all'Art. 12708, è attualmente proprietaria delle aree distinte nel C.T. del Comune di Ro Ferrarese al foglio 15 con i mappali 562, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571 e 572 di complessivi ettari 1.81.23 R.D.



euro 189,23 R.A. euro 88,92, confinanti con ragioni da due lati, ragioni  
ragioni della società " ", ragioni del Comune di Ro e forse  
altri, e classificati dal P.R.G. vigente del comune di Ro come Z.T.O. di tipo "C", zona  
residenziale di espansione, che identificano un piano particolareggiato d'iniziativa privata  
approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 in data 03/05/2007 presentato in  
origine dalla società " " con sede in - codice  
fiscale n. Il Consiglio Comunale oltre al piano particolareggiato, con l'atto  
sopra citato ha approvato il relativo schema di convenzione; con atto del notaio dott. Marco  
Bissi di Ferrara, rep. n. 57215 - raccolta n. 15093, registrato all'Agenzia delle Entrate di  
Ferrara il 18/06/2007 al n. 4259, trascritto a Ferrara il 19/06/2007 all'Art. 9459, tra il  
Comune di Ro e la società " " è stata stipulata la convenzione per la  
realizzazione del piano particolareggiato d'iniziativa privata sopra citato; in data  
17/09/2007 il Comune di Ro ha rilasciato alla società " " per  
l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del primo stralcio funzionale, il permesso  
di costruire n. 14/2007 p.g. n. 9364; in data 03/10/2007 il Comune di Ro ha rilasciato alla  
società " " per l'edificazione dei fabbricati previsti sul primo stralcio  
funzionale del piano particolareggiato approvato, il permesso di costruire n. 16/2007 p.g.  
n. 10086; in data 19/10/2009 il Comune di Ro assumeva al prot. gen. n. 8462 la richiesta  
delle società " " con sede in " e "  
", di subentrare, in qualità di rispettive proprietarie  
delle aree di cui al complessivo piano particolareggiato approvato con delibera del consiglio  
comunale n. 34 in data 03/05/2007, nei rapporti convenzionati con il Comune per la sua  
esecuzione. La società " " con sede legale in  
con domanda prot. gen. n. 1012 in data 09/02/2010, ha chiesto al Comune di voler  
subentrare nei rapporti convenzionati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione  
primaria nonché per l'edificazione dei fabbricati previsti dal piano particolareggiato  
approvato, documentando tale stato in forza dei rogiti notarili di acquisto delle relative aree  
dalle società " " precedenti proprietarie; con atto del  
notaio dott.ssa Luisa Vacchi di Ferrara rep. n. 1194/838 del 01/04/2010, registrato  
all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 13/04/2010 al n. 1919, trascritto a Ferrara il  
13/04/2010 all'Art. 4319, il Comune di Ro ha per ultimo stipulato con la società "  
", divenuta nel mentre unica proprietaria delle aree che identificano il  
complessivo piano particolareggiato approvato, relativa convenzione al fine di dar corso alla  
realizzazione delle opere e all'edificazione prevista dal piano particolareggiato approvato  
con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 in data 03/05/2007; considerato che la  
società " " in quanto attuale unica proprietaria delle aree sulle quali eseguire  
le opere di urbanizzazione primaria del complessivo piano particolareggiato approvato con  
deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 in data 03/05/2007, intende provvedere  
all'esecuzione delle opere previste dallo strumento urbanistico attuativo più volte citato.  
Tanto premesso, la società " " a conoscenza degli oneri ed obblighi che le  
convenzioni a ministero del notaio dott. Marco Bissi di Ferrara, rep. n. 57215 - racc. n. 15093  
in data 08/06/2007 e del notaio dott.ssa Luisa Vacchi di Ferrara rep. n. 1194/838 in data  
01/04/2010 pongono a carico del soggetto attuatore del piano particolareggiato approvato  
con deliberazione del consiglio comunale n. 34 in data 03/05/2007, si è obbligata per sé e  
per i suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Ro (FE), convenendo e stipulando quanto  
di seguito specificato. L'atto unilaterale che si trascrive ha per oggetto l'impegno della  
società " " di rispettare gli oneri e gli obblighi a carico del soggetto attuatore  
(lottizzante), contenuti nelle convenzioni a stipula del notaio dott. Marco Bissi di Ferrara,  
rep. n. 57215 - racc. n. 15093 in data 08/06/2007 e del notaio dott.ssa Luisa Vacchi di  
Ferrara rep. n. 1194/838 in data 01/04/2010, per la realizzazione, nel rispetto dei dati  
progettuali approvati, del piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con  
deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 in data 03/05/2007. Forma altresì oggetto  
dell'atto unilaterale, l'impegno della società " " a realizzare le opere di

urbanizzazione primaria a partire dal primo stralcio funzionale, previa richiesta di permesso di costruire e produzione al Comune di idonea garanzia bancaria o assicurativa. La società " " pur a conoscenza che le vigenti disposizioni di legge assegnano al titolare del permesso di costruire il termine massimo di mesi 12 (dodici) per la comunicazione di inizio lavori e mesi 36 (trentasei) per la comunicazione di ultimazione dei lavori, rispettivamente decorrenti dalla data di rilascio del provvedimento edilizio, con l'atto unilaterale si è impegnato ad ultimare conformemente le opere di urbanizzazione primaria previste dal primo stralcio funzionale del piano approvato, entro mesi 3 (tre) dalla data di rilascio del permesso di costruire in relazione al quale, dopo il rilascio, darà tempestiva comunicazione di inizio lavori. Si è impegnata altresì a conseguire entro mesi 6 (sei) dalla data di rilascio del permesso di costruire, il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate. Nel caso in cui i lavori di urbanizzazione primaria previsti dal primo stralcio funzionale non fossero ultimati dalla società nei tempi dalla stessa qui indicati, il comune, fatti salvi i diritti di azione verso gli altri soggetti coobbligati agli adempimenti di cui precitate convenzioni a stipula del notaio dott. Marco Bissi di Ferrara, rep. n. 57215 - racc. n. 15093 in data 08/06/2007 e del notaio dott.ssa Luisa Vacchi di Ferrara rep. n. 1194/838 in data 01/04/2010, avrà titolo per escutere l'importo della garanzia prestata dalla società " " per l'esatto e puntuale adempimento anzi citato che, in relazione al primo stralcio, risulta essere pari ad euro 119.130 centodiciannovemilacentotrenta). Detta garanzia, nella forma di fideiussione a prima richiesta è stata rilasciata a favore del Comune in data 14/04/2011 ed i suoi estremi identificativi qui richiamati sono: - fideiussione con scadenza al 14/04/2014, rilasciata a Roma il 14/04/2011 dalla " " con sede , con atto n. 07110405."

- ♦ Trascrizione del 13/04/2010 part. 4319 gen. 7165; derivante da Convenzione edilizia (cfr. All. 07 alla presente) a firma del notaio Vacchi Luisa del 01/04/2010 di rep. 1194/838; a favore del Comune di Ro Ferrarese contro Riguardante il solo lotto di terreno censito al mapp. 532.

Note: "Il terreno riportato al quadro B è così descritto nel titolo: lotto edificabile è contraddistinta all'Agenzia del Territorio di Ferrara, Catasto Terreni, Comune censuario di Ro, foglio 15 (quindici) con la particella 532 (qualità seminativo arboreo, classe 1, superficie catastale metri quadrati 3.940 (tremilanovecentoquaranta), reddito dominicale euro 43,75, reddito agrario euro 19,33)."

- ♦ Trascrizione del 19/06/2007 part. 9459 gen. 16049; derivante da Convenzione edilizia (cfr. All. 07 alla presente) a firma del notaio Bissi Marco del 08/06/2007 di rep. 57215/15093; a favore del Comune di Ro Ferrarese contro Riguardante il solo lotto di terreno censito al mapp. 531.

- ♦ Trascrizione del 16/02/2006 part. 2456 gen. 4227; derivante da Atto unilaterale d'obbligo Edilizio del notaio Mistri Alessandro del 19/01/2006 di rep. 30962; a favore del Comune di Ro Ferrarese contro i sig.ri Conforti Lucio e Perin Evarista. Riguardante i lotti di terreno precedentemente censiti ai mapp. 528, 529 e 530.

Note: "Si precisa: - che i signori risultano proprietari, ciascuno per i propri diritti e così per l'intero, del terreno, descritto nel quadro "B", sito in Comune di Ro Ferrarese e distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 15 con i mappali 528 - 529 et 530 di complessivi mq. 1.551; - che i signori in data 20/12/2005 Conp.G. 12629 hanno presentato al Comune di Ro Ferrarese istanza per ottenere il permesso di costruire ai sensi della legge 10/1977 e successive modifiche; - che i signori intendono quindi avvalersi di quanto disposto dal comma 4 dell'Art. 9 - punto B) della predetta legge 10/1977 e successive modifiche. Si precisa inoltre che i signori si obbligano per sè e aventi causa

a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Ro Ferrarese a quanto di seguito specificato: i signori si impegnano fin d'ora a osservare le condizioni stabilite nello schema di atto unilaterale d'obbligo - allegato F - approvato dal Comune di Ro Ferrarese in data 30/09/1999 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 e che dichiarano di ben conoscere in ogni sua Parte, e di fare propria in tutti gli obblighi e le implicazioni relative, comprese le sanzioni. 1) Le caratteristiche degli alloggi saranno quelle indicate negli elaborati di progetto allegati al permesso di costruire conseguente la richiesta del 20/12/2005 p.g. 12629 e comunque conformi per tipi costruttivi, tipologie e superfici alla vigente normativa regionale sul contributo di concessione. 2) Il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi che compongono gli edifici, riferito alla superficie complessiva SC, determinata ai sensi dell'art. 2 del D.M. 801/77, al netto dell'I.V.A. e di ogni altro onere fiscale, è costituito dalle seguenti voci: a) euro 50,00/mq. Quale valore dell'area determinato con la seguente modalità: - in misura non superiore al 20% del costo di costruzione assunto nella misura massima di euro 443,33/mq. Per il calcolo del costo di costruzione dell'alloggio di cui al lotto A e di euro 584,38/mq. Per il calcolo del costo di costruzione degli alloggi di cui al lotto B; b) euro 1.116,00/mq. Di SC per i nuovi edifici quale costo di costruzione inteso come costo effettivo dell'intervento risultante da contratto di appalto, piano finanziario o da preventivo asseverati da un tecnico (delibera cer. 04/11/1993 - punto 4); c) euro 34,00/mq. Quale costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 5 della legge 10/77, determinato con riferimento alla normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione così come recepita con delibera comunale n. 66 del 30/09/1999; d) euro 50,00/mq. Per spese generali, fra cui quelle tecniche, promozionali, oneri finanziari e altro, non superiore al 10% del costo di costruzione di cui alla precedente lettera b). 3) Il prezzo di cessione degli alloggi di cui alla trascrivenda convenzione, ottenuto dividendo il prezzo massimo complessivo di cui al precedente punto 3 per la superficie complessiva SC, è determinato in euro 1.250,00 al metro quadro di SC. Detto prezzo può essere considerato "medio" e potrà pertanto variare in diminuzione o in aumento per ciascun alloggio in misura non superiore al 10% dello stesso, in funzione delle caratteristiche intrinseche degli alloggi, fermo restando il prezzo massimo complessivo di cui al primo comma. A richiesta della parte acquirente e previa comunicazione al Comune, la parte concessionaria può apportare migliorie e adattamenti, a condizione che il costo di tali migliorie non comporti un aumento del costo superiore al 10% del costo di cui alla lettera b) del precedente punto 2). 4) Il prezzo di cessione degli alloggi sarà aggiornato con frequenza non inferiore al biennio secondo le procedure previste dalla convenzione-tipo (art. 9). 5) Il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito ai sensi dell'art. 8 della convenzione-tipo e aggiornato ai sensi dell'art. 9 della medesima. 6) Il trascrivendo atto vincola i signori e i loro aventi causa al rispetto degli obblighi in esso previsti per la durata di 20 anni e cioè fino al 19/1/2026.

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

Nessuno.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Ferrara il 11/07/2022 part. 2111 gen. 13620; Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione in data 08/07/2022 di rep. 19987/9722; a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione e a carico della società ; somma complessiva € 69.367,94, somma capitale € 34.683,97. La presente ipoteca grava sui terreni censiti al foglio 15, mapp. 532, 566, 567, 568, 569, 570.



- ♦ Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 11/09/2009 part. 3517 gen. 17000; derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rovigo in data 10/07/2009 di rep. 1069/9; a favore della società \_\_\_\_\_ contro I \_\_\_\_\_ ; somma complessiva € 30.000,00, somma capitale € 16.696,86. La presente ipoteca grava sui terreni censiti al foglio 15, mapp. 565, 572, 567, 562.
- ♦ Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 06/07/2009 part. 2519 gen. 12535; derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rovigo in data 16/06/2009 di rep. 1629/9; a favore della società \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; somma complessiva € 40.000,00, somma capitale € 18.696,96. La presente ipoteca grava sui terreni censiti al foglio 15, mapp. 565, 572, 562.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

- ♦ Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara in data 12/08/2022 part. 12252 gen. 16518; derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 06/07/2022 di rep. 2308; a favore della società \_\_\_\_\_ e a carico della società \_\_\_\_\_  
Il presente pignoramento grava sui beni oggetto di stima.
- ♦ Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara in data 24/01/2014 part. 571 gen. 804; derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 18/11/2013 di rep. 6968; a favore della società \_\_\_\_\_ e a carico della società \_\_\_\_\_  
Il presente pignoramento grava sui terreni censiti al foglio 15, mapp. 565, 562, 572.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione del 14/01/2025, Part. 315 Gen. 478; Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia del 19/06/2024 Numero 24; derivante da Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale; a favore della Massa dei creditori della \_\_\_\_\_ ; contro la \_\_\_\_\_  
La presente trascrizione grava sui terreni censiti al foglio 15 mapp. 532, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 562, 656, 572.

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

Nessuna.

### 4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non rilevabile.  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabile.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevabile.  
**Millesimi di proprietà:** non specificato.  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.  
**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.  
**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.  
**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno.





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** dal 12/11/2010 ad oggi (attuale proprietario) ; in forza di atto di compravendita del notaio Capparella Giuseppe in data 12/11/2010 rep. 2599/1263, trascritto a Ferrara il 19/11/2010, part. 12708, gen. 21255.

**Titolare/Proprietario:** dal 29/10/2010 al 12/11/2010 ; in forza di atto di compravendita del notaio Capparella Giuseppe in data 29/10/2010 rep. 2552/1242, trascritto a Ferrara il 05/11/2010, part. 12117, gen. 20288.

**Titolare/Proprietario:** dal 11/01/2010 al 29/10/2010 ; in forza di atto di compravendita del notaio Macrì Roberto in data 11/01/2010 rep. 2131/1538, trascritto a Ferrara il 28/01/2010, part. 1522, gen. 2215.

**Titolare/Proprietario:** dal 18/05/2006 al 11/01/2010 ; in forza di atto di compravendita del notaio Mistri Alessandro in data 18/05/2006 rep. 31596/9857, trascritto a Ferrara il 29/05/2006, part. 8380, gen. 13974.

Note: *“Si precisa che i terreni sono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, pertinenza, adiacenza, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti, riservandosi la parte venditrice la servitù perpetua di attraversamento con tubazioni e condutture per le utenze correnti e lo smaltimento delle acque reflue e la servitù di transito pedonale e carraio a favore dell'immobile rimasto di sua proprietà e individuato con il mappale 530 del foglio 15 del Catasto Terreni di Ro Ferrarese e a carico dei mappali 527 et 531 oggetto del presente atto, al fine di accedere e recedere alla e dalla Via Dazio; la servitù di transito costituita a carico del mappale 527 sarà perpetua, mentre la servitù di transito costituita a carico del mappale 531 verrà a estinguersi automaticamente quando saranno state create le strade d'accesso ivi insistenti e cedute al Comune di Ro Ferrarese.*

**Titolare/Proprietario:** dal 21/09/1973 al 18/05/2006 ; in forza di atto di compravendita del notaio U. Felletti in data 21/09/1973 rep. 13767, trascritto a Ferrara il 04/03/1977, part. 2993, gen. 1954.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Di seguito le pratiche indicate all'esito dell'accesso agli atti.

Oggetto: Permesso di costruire esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia  
Numero Pratica: n. 14/2007, Prot. Gen. n. 9364 del 17/09/2007

Intestazione:

Per lavori: realizzazione di opere di urbanizzazione primaria all'interno dello “stralcio A1”

Oggetto: Permesso di costruire esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia  
Numero Pratica: n. 16/2007, Prot. Gen. n. 10086 del 03/10/2007

Intestazione:

Per lavori: realizzazione di opere di residenze bifamiliari (lotti 1, 2, 3, 6) all'interno dello “stralcio A1” del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata

Oggetto: Permesso di costruire

Numero Pratica: Codice pratica 38020\_2008\_05977

Intestazione:

Per lavori: realizzazione di opere di urbanizzazione primaria stralci 2 e 3

**Pratica non reperibile dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi**

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività

Numero Pratica: Prot. n. 1474 del 18/02/2009

Intestazione:

Per lavori: modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera (ridistribuzione tramezze interne)

Oggetto: Voltura

Numero Pratica: Codice pratica 38020\_2009\_01694

Intestazione:

Per: cambio di intestazione

**Pratica non reperibile dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi**

Oggetto: Permesso di costruire

Numero Pratica: Codice pratica 38020\_2012\_01111

Intestazione:

Per lavori: realizzazione di opere di urbanizzazione primaria stralcio 1

**Pratica non reperibile dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi**

Oggetto: Permesso di costruire esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale

Numero Pratica: n. 02, Prot. Gen. n. 2617 del 27/04/2011

Intestazione:

Per lavori: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al primo stralcio del comparto residenziale di Ro capoluogo approvato con Delibera C.C. n. 34 del 03/05/2007, in conformità agli elaborati grafici di progetto di cui all'originario permesso di costruire n. 14/2007

**7.1. Conformità edilizia:**

Rispetto ai titoli edilizi sopra riscontrati, sono stati realizzati in parte solo gli immobili del primo stralcio attualmente di altra proprietà. Sui terreni di proprietà della società I non è mai stato realizzato nulla, almeno per quanto oggi visibile, e pertanto l'acquirente dovrà richiedere un nuovo accordo operativo con nuova convenzione.

**7.2. Conformità urbanistica:**

L'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, comprendente i Comuni di Riva del Po, Copparo e Tresignana è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.) e successive modifiche e integrazioni.

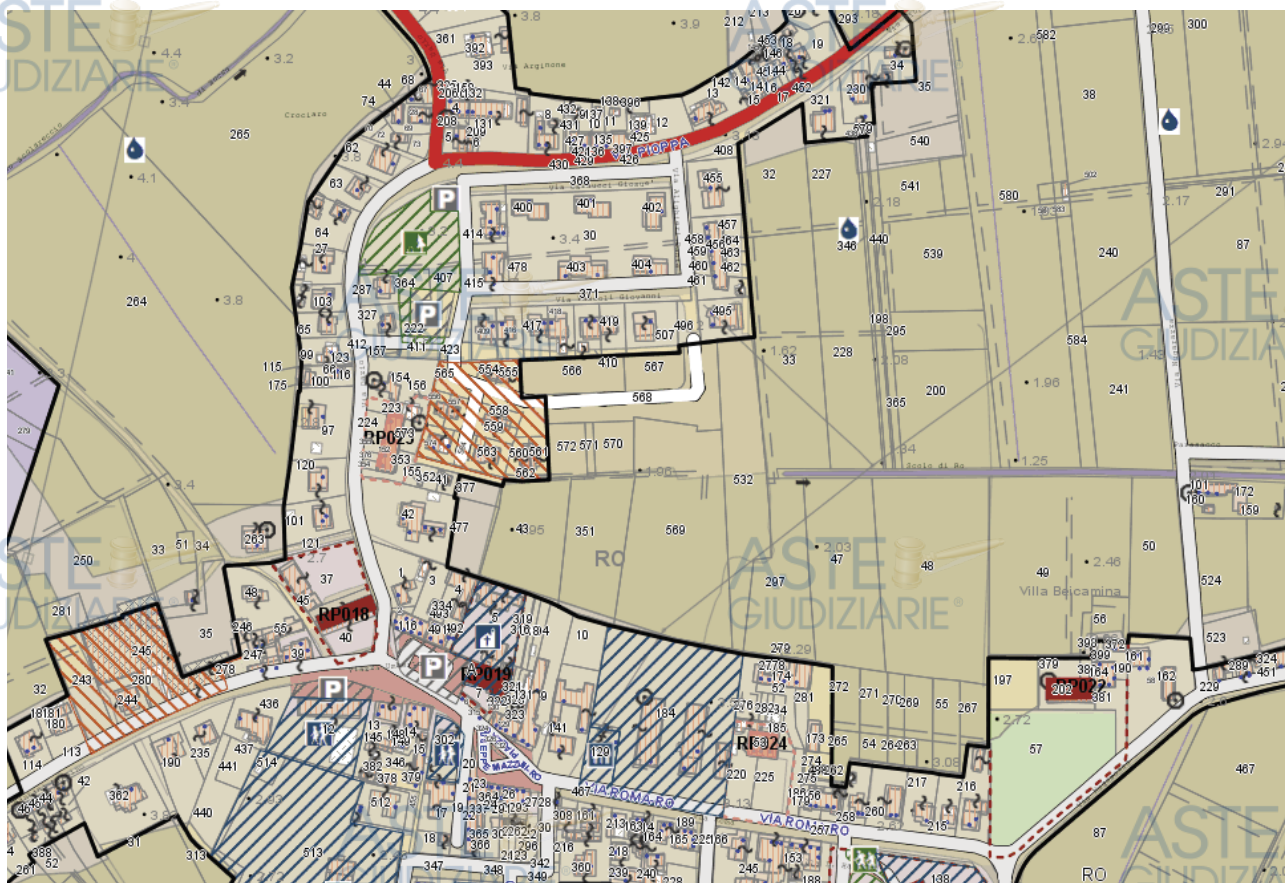


Tavola n.1: Piano Urbanistico Generale (P.U.G.)

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 532 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 14% Area buffer (tampone);
- ◆ 15% Zona di rispetto idrico;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 562 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;

- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Territorio urbanizzato all'1/1/2018;
- ◆ 100% Centro urbano o quartiere;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 100% TU2 - Tessuto urbano recente;
- ◆ 100% Parte urbana da qualificare;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Area dismessa, non utilizzata o abbandonata o degradata;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona B.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 565 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Area dismessa, non utilizzata o abbandonata o degradata;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Territorio urbanizzato all'1/1/2018;
- ◆ 100% Centro urbano o quartiere;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% Parte urbana da qualificare;
- ◆ 88% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 12% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% TU2 - Tessuto urbano recente;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona B.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 566 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 62% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 38% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;



- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 567 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 568 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 11% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 89% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 569 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;

- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 14% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 86% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 570 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 1% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 99% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 571 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 59% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 41% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 15 Mappale 572 risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:**

- ◆ 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1;
- ◆ 97% Zona di suscettibilità per la liquefazione;
- ◆ 3% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6;
- ◆ 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli;
- ◆ 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi;
- ◆ 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2;
- ◆ 100% Immobile o area di notevole interesse pubblico;
- ◆ 100% Territorio rurale;
- ◆ 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- ◆ 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas;
- ◆ 100% Media potenzialità archeologica;
- ◆ 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po";
- ◆ 100% U.P. delle Masserie;
- ◆ 100% Zona di tutela dei corpi idrici sotterranei;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% Classe III;
- ◆ Zonizzazione Acustica Var. 2018: 100% confini centri urbani;
- ◆ DM 1444/1968: Zona E.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi che si allega (cfr. All. 4) per ogni approfondimento in merito.**

**Descrizione: Terreno**

Trattasi di lotti di terreni siti nel Comune di Riva del Po (FE), frazione Ro.

Alla data del sopralluogo risultavano in stato di abbandono ricoperti da fitta vegetazione e da rifiuti di vario genere da smaltire a cura dell'aggiudicatario.

Il mapp. 565, alla data del sopralluogo, risultava adibito a strada bianca di accesso ad unità immobiliari di altra proprietà, alcune abitate ed altre in stato di abbandono e non ancora terminate, e ai terreni oggetto di stima. Una parte è denominata come Via Acqua Pubblica, mentre un'altra parte è denominata Vicolo Pani da Antichi Grani. Su tale mappale sono presenti vasche biologiche e pozzetti di vario genere di cui non si conosce la provenienza.

Il mapp. 562, alla data del sopralluogo, risultava adibito a passaggio pedonale a verde. Fatte salve eventuali servitù non rilevate o rilevabili.

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di Febbraio S.r.l.**

Cod. Fiscale: 10346631004

**Caratteristiche descrittive:**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg. 15 mapp. 532	superficie catastale	3.940,00	1,00	3.940,00

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno fg. 15 mapp. 566	superficie catastale	1.580,00	1,00	1.580,00
Terreno fg. 15 mapp. 567	superficie catastale	900,00	1,00	900,00
Terreno fg. 15 mapp. 568	superficie catastale	2.990,00	1,00	2.990,00
Terreno fg. 15 mapp. 569	superficie catastale	9.200,00	1,00	9.200,00
Terreno fg. 15 mapp. 570	superficie catastale	885,00	1,00	885,00
Terreno fg. 15 mapp. 571	superficie catastale	178,00	1,00	178,00
Terreno fg. 15 mapp. 562	superficie catastale	55,00	1,00	55,00
Terreno fg. 15 mapp. 565	superficie catastale	1.490,00	1,00	1.490,00
Terreno fg. 15 mapp. 572	superficie catastale	845,00	1,00	845,00
		<b>22.063,00</b>		<b>22.063,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di stima:

In relazione al possibile valore di mercato delle aree oggetto di stima, attesa la destinazione urbanistica dei terreni di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (cfr All. 4), ovvero 100% territorio rurale tranne per il mapp. 565 comunque oggi adibito a strada bianca di accesso e per il mapp. 562 oggi adibito a passaggio pedonale a verde, stante altresì lo stato di totale abbandono, si ritiene di dover prudentemente attribuire un valore medio non superiore a quello di un terreno agricolo, ovvero pari a circa €/mq 2,00.

Si precisa in merito alle valutazioni effettuate che le stesse, come già riportato nel presente elaborato peritale, sono riferite al terreno con la destinazione urbanistica attuale ovvero considerando la perdita della possibilità edificatoria del terreno oggetto di valutazione riconducibile a una serie di fattori normativi, amministrativi e procedurali, tra cui:

- ♦ **Scadenza della Convenzione Urbanistica:** La proprietà originaria del terreno era vincolata a un piano particolareggiato d'iniziativa privata approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 03/05/2007. Tuttavia, il mancato rispetto dei termini previsti dalla convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ha comportato la decadenza dei diritti edificatori.
- ♦ **Modifiche alla Pianificazione Urbanistica:** Con l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi, approvato con deliberazione n. 9 del 30/03/2023, il terreno è stato riclassificato come "territorio rurale" e soggetto a vincoli di tutela ambientale e idrogeologica, limitando significativamente la possibilità di edificazione.
- ♦ **Mancata Esecuzione delle Opere di Urbanizzazione:** Il piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come condizione essenziale per mantenere la destinazione edificatoria dell'area. Il mancato completamento di tali opere nei termini stabiliti ha determinato l'automatico decadimento della capacità edificatoria.
- ♦ **Vincoli di Tutela e Limitazioni Urbanistiche:** Il terreno ricade in aree soggette a vincoli ambientali e archeologici, nonché in zone di rispetto idrico e di protezione delle risorse naturali. Tali vincoli hanno ridotto le possibilità di intervento edificatorio, rendendo il lotto di fatto non più edificabile.



Sono diversi i casi trattati dallo scrivente in cui, soprattutto per questioni legate alle gravi crisi del mercato immobiliare succedutesi dal 2008 in poi, lotti all'interno di un piano particolareggiato hanno perso la capacità edificatoria, venendo meno la convenienza per le aziende, nel frattempo cadute in dissesto economico, di completare il comparto ai fini edificatori.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso “come è, dove è” visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

## 8.2. Valutazione corpi:

### A Terreni

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni	22.063,00	€ 2,00	€ 44.126,00
Valore corpo			€ 44.126,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 44.126,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.126,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreni	22.063,00	€ 44.126,00	€ 44.126,00

## 8.3. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 6.618,90

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale: /

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

## 8.4. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.507,10

Valore arrotondato: € 38.000,00

Data generazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

28/02/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima  
Ingegnere Marco Rubin



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®