

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	3 di 13

FASCICOLO 9

COMUNE DI COMACCHIO TERRENI IN LOCALITA' PORTOGARIBALDI



IL FASCICOLO CONTIENE

FASCICOLO 9

COMACCHIO (FE) - Terreni edificabili

9.1 *L'identificazione del bene e la regolarità catastale.*

9.2 *La regolarità urbanistica*

9.3 *La provenienza*

9.4 *I gravami e le formalità pregiudizievoli*

9.5 *La descrizione e la consistenza*

9.6 *La ricerca del più probabile valore di mercato*

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	4 di 13

 **studio tecnico**
Geom. Enrico Ambrosini

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	5 di 13

9.1 L'identificazione e la regolarità catastale

Nel Comune amministrativo e censuario di Comacchio in Provincia di Ferrara, località Collinara, gruppo di terreni incolti inseriti in un contesto terziario e commerciale in fregio alla Strada Statale Romea n. 309 rilevabili nella Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, Catasto Terreni, al foglio 49 con gli identificativi:

MAPP.	SUB.	QUALITA	CL	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	DOM.	AGR.
172		Seminativo	2	00	50	50	41,52	23,47
10		Bosco alto	U	00	77	26	23,82	21,95
85		Bosco alto	U	00	27	80	8,57	7,90

oltre ad un immobile abbandonato ancora in fase di costruzione edificato su area urbana di m² 2273 rilevabile in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, Catasto Fabbricati, al foglio 49 del citato Comune, con l'identificativo:

MAPP.	SUB.	VIA	PIANO	CAT.	CL	CONS.ZA		R.C.C.
						VANI	MQ	
306	I	Via Valle Isola s.n.c.	T-1-2	F/3	--	--	--	--

di cui al Tipo mappale 123802 del 10.08.2011 presentato per soppressione mapp. 76 subalterni da 1 a 5 e inserimento in mappa nuovo fabbricato e successivo DOCFA di variazione e costituzione mapp. 306 sub. 1 del 24.11.2011.

I mappali e il fabbricato risultano correttamente inseriti a nome della società XXXXX
XX per l'intera quota di proprietà e possesso.

9.2 La regolarità urbanistica

Per il PRGC di Comacchio tutti i mappali rientrano in *sottozona D3.1 per insediamenti terziari esistenti e di completamento, comprendente aree già urbanizzate e almeno in parte, edificate, ovvero soggette a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario approvato e in corso di attuazione, a prevalente destinazione commerciale e direzionale*, di cui alle Norme Tecniche di Attuazione art. 46 pag. 24 e art. 50 pag 28.

Nella sottozona D3.1 sono ammessi i seguenti usi:

- Funzioni direzionali: b1.1, b1.2
- Funzioni commerciali: b2.1, b2.2, b2.3.1, b2.4.1, b2.5, b2.5, b2.6,
- Funzioni artigianali di servizio: b3.1, b3.2, b3.3

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	6 di 13

- Funzioni di servizio di interesse generale a gestione privata: b4.3, b4.5
- Funzioni alberghiere. e1,e2

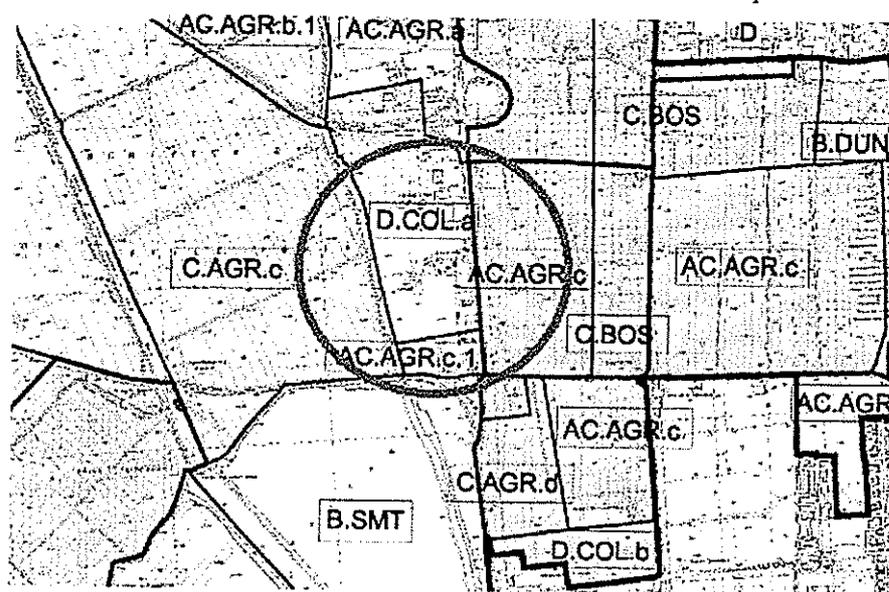
Per gli usi (commerciali, direzionali, artigianali) vedi il Regolamento Edilizio art. 10 pag 13. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: MO, MS, RC, RE, D, RI, AM, NC. Gli interventi NC, RI, AM sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri: $U_f < 0,60 \text{ mq/mq}$, $H \text{ max} = 12,00 \text{ ml}$, $VL = 0,5$, Distanza tra edifici = VL ; con un minimo di m 10,00, Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato, Distanza dai confini di zona = VL con un minimo di m 5,00. Distanza dai confini di proprietà = VL con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari. Negli interventi RE, RI, NC e CU, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati P2, nella misura e con le modalità fissate dall'art. 18 del R.E.

Le aree sono soggette al PARCO REGIONALE DEL DELTA DEL PO con vincolo di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica (Sottozona AC.AGR.c.1 per il fabbricato e D.COL.a per i terreni

Per quanto riguarda la fascia di rispetto stradale, per il fabbricato mapp 306 la strada è la SP Rossonia classificata di tipo C mentre per il mapp. 10 la fascia di rispetto è lungo la SS 309 Romea, classificata di tipo B.

Per le fasce di rispetto valgono le norme dell'art. 97, a pag. 64 delle NTA.

Praticamente, per la parte in zona D3.1 si può intervenire con un'attività di tipo b (commerciali, direzionali, artigianali) ma non nella fascia di rispetto stradale.



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	7 di 13

9.3 La provenienza

In seguito a visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara, sezione immobiliare, ho potuto accertare che le unità immobiliari, come meglio e di fatto descritte al paragrafo che precede, risultano alla data di Sentenza dichiarativa di fallimento inequivocabilmente e certamente in capo alla società XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per l'intera quota di proprietà e possesso.

Alla società "XXXXXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto, per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXXX, in dipendenza dei seguenti titoli:

- la proprietà piena ed esclusiva dei terreni ai mappali 10, 85 e 172 con atto di compravendita in data 31 gennaio 2008, n.124606/23565 di repertorio del Notaio Severo Maisto di Ferrara, ivi registrato l'8 febbraio 2008 al n.1406 e trascritto a Ferrara con nota in data 11 febbraio 2008 ai nn.2821/1713;
- l'area al mappale 76 di mq.2273 con atto di compravendita in data 4 febbraio 2008, n.124610/23567 di repertorio del Notaio Maisto, registrato a Ferrara l'8.2.2008 al n.1408 e trascritto a Ferrara con nota del 11.2.2008 ai nn.2822/1714.

Alla società XXXXXXXXXXXXX:

- il fabbricato ai mappali 76/1, 76/2, 76/3 e 76/5 nonché l'aera di corte al mappale 183 erano pervenuti per acquisto dai signori XXXXXXXXXXXXX, nato a Comacchio il XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nata a Comacchio il giorno XXXXXXXXXXXXX, che disponevano di beni personali, in dipendenza di atto di compravendita del 13.02.2002, n.62695 di repertorio del Notaio Gian Luigi Maioli, trascritto a Ferrara con nota in data 20 febbraio 2002 ai nn.3366/2313.

Ai signori XXXXXXXXXXXXX quanto sopra era pervenuto:

- la quota di un terzo ciascuno (essendo la restante quota di proprietà del signor XX XXXXXX) in dipendenza di successione legittima di XXXXXXXX, deceduto [REDACTED] denuncia registrata a Comacchio il 3 luglio 1990 al n.193/194 e trascritta a Ferrara il 2 aprile 1991 ai nn.5746/4149;
- la quota di un sesto ciascuno in dipendenza di successione legittima di XX XXXXXX, deceduto il 23 dicembre 1999, denuncia registrata a Comacchio il 6 marzo 2000 al n.184/204/1 e trascritta a Ferrara il 9 settembre 2000 ai nn.16217/10618;

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	8 di 13

- i terreni ai mappali 10, 85 e 172 erano pervenuti per acquisto dalla società XXXXXXXXXXXX in dipendenza di atto di compravendita del 23.09. 2005, n.111581/22010 di repertorio del Notaio Carlo Alberto Alberti di Migliarino, trascritto a Ferrara con nota in data 17 ottobre 2005 ai nn.23427/12226.

Si precisa che:

- con atto di trasformazione del 27 dicembre 2001, n.98598 di repertorio del Notaio Alberti, trascritto a Ferrara il 24 gennaio 2002 ai nn.1427/999 la società XXXXXXXXXXX si è trasformata in "XXXXXXXXX.";
- con atto di trasformazione del 2 febbraio 1990, n.45449/7744 di repertorio del Notaio Alberti, trascritto a Ferrara il 13 febbraio 1990 ai nn.2507/1550 la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è trasformata in XXXXXXXX
XXXXXX

***Nota:** al ventennio la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (non trascritti altri cambi di denominazione) risulta proprietaria dei terreni ai mappali 10, 85 e 172 in forza di atto di compravendita in data 24 febbraio 1979, n.103268 di repertorio del Notaio Brighenti, registrato a Comacchio il 16 marzo 1979 al n.423, volume 95.*

9.4 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara con nota in data 19 giugno 2007 ai nn.16062/3254, da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 14 giugno 2007, n.4783/2007 di repertorio, capitale Euro 970.000,00, iscrizione ipotecaria per Euro 1.080.000,00, a favore della società XXXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXXX, gravante – tra il resto – anche quanto in oggetto, a margine si rilevano annotamenti riguardanti altri immobili.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara con nota in data 15 aprile 2008 ai nn.8011/4789, da atto esecutivo rilasciato dal Tribunale di Ferrara in data 12 marzo 2008, n.1557 di repertorio, a favore della società XXXXXXXXXXX ed a carico della società XXXXXXXXXXX, gravante – tra il resto – anche quanto in oggetto, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara con nota in data 30 ottobre 2009 ai nn.20399/12248, da atto esecutivo rilasciato dal Tribunale di Ferrara in data primo ottobre 2009, n.6508 di repertorio, a favore della società XXXXXXX

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	9 di 13

XXXX ed a carico della società XXXXXXXXX , gravante – tra il resto – anche quanto in oggetto, a margine della quale non sono stati rilevati annotamenti.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 21 febbraio 2004, n.66627 di repertorio del Notaio Gian Luigi Maioli di Comacchio, trascritto a Ferrara con nota del 17.03. 2004 ai nn.3138/5218, riguardante il mappale 76, a favore del Comune di Comacchio.

Servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL in data 7 maggio 2007, n.8956/4427 di repertorio del Notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio, trascritto a Ferrara con nota in data 5 giugno 2007 ai nn.14329/8421.

Ttrascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento trascritta, a Ferrara in data 23.12.2011 nn° 21991/13857 (atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo in data 07.10.2010 in favore della Massa dei Creditori del fallimento.

9.5 La descrizione e la consistenza

Le aree oggetto di valutazione sono costituiti da tre terreni incolti e da un corpo di fabbrica rimasto incompleto ed edificato su area urbana di cui al mappale 306, e costituiscono di fatto due lotti omogenei per la vendita.

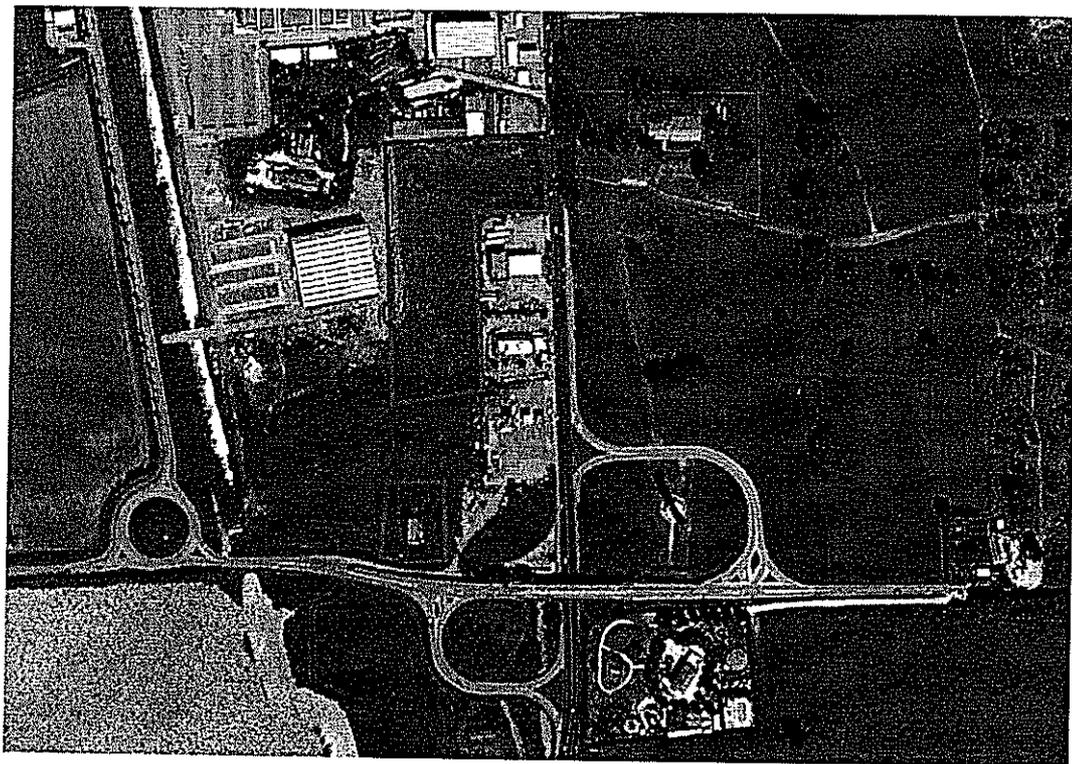
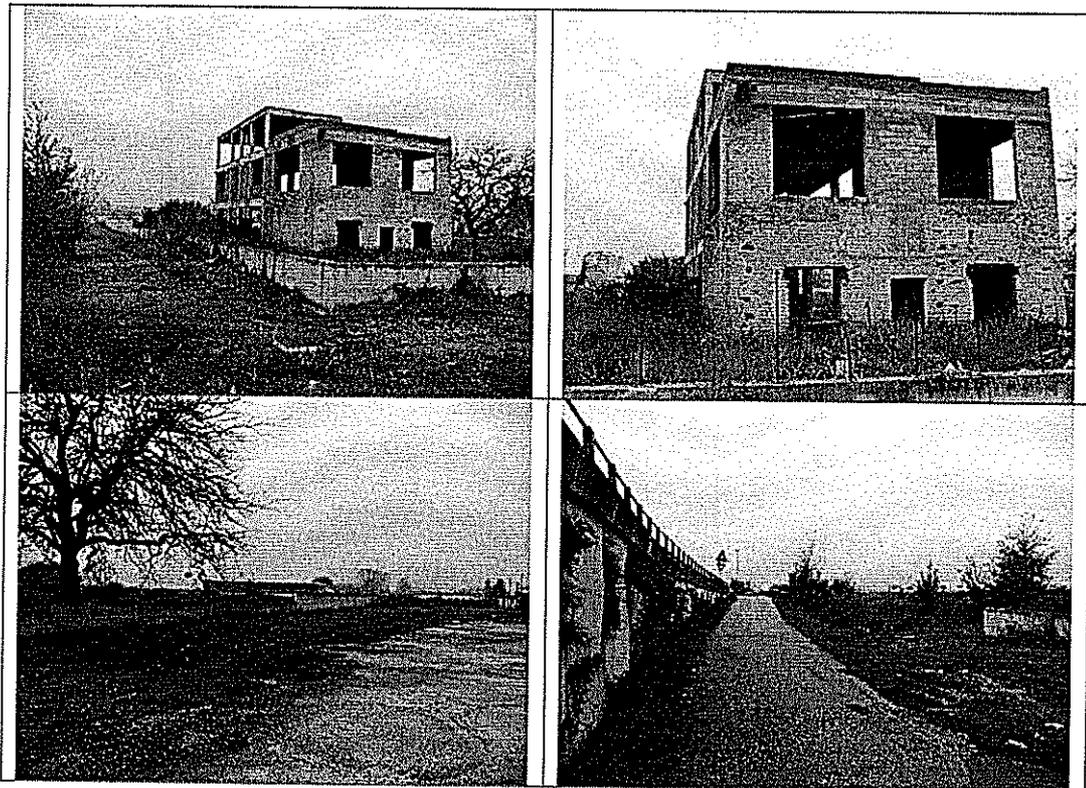
Lotto uno: i terreni costituenti i mappali 172, 10, e 85, ora costituiscono un fondo intercluso, ma con possibilità di ottenere l' accesso diretto dalla SS Romea 309, previa autorizzazione dell'ANAS, lungo il lato est del mappale 10, ora delimitato dal fossato di scolo della Statale 309 che collega Venezia con Ravenna, in un area a ridosso del nuovo cavalcavia della strada provinciale Comacchio-Portomaggiore e a circa 300 metri della super strada di collegamento con Ferrara e l'autostrada Bologna-Padova ed ad un solo chilometro dal più vicino lido di Portogaribaldi. Di fatto l'area si trova lungo l'asse commerciale che collega il Sud d'Italia con il Nord Europa lungo il passante Mestre Venezia.

I terreni confinano con un grande supermercato di una importante catena di distribuzione oltre che a una multisala cinematografica.

Per la loro posizione, e per la corografia planimetrica regolare, i terreni si presentano di fronte al mercato come una soluzione ottimale per un nuovo insediamento produttivo tanto più se consideriamo la reale possibilità di ottenere l'accesso dalla SS Romea e il collegamento strategico alle principali arterie.

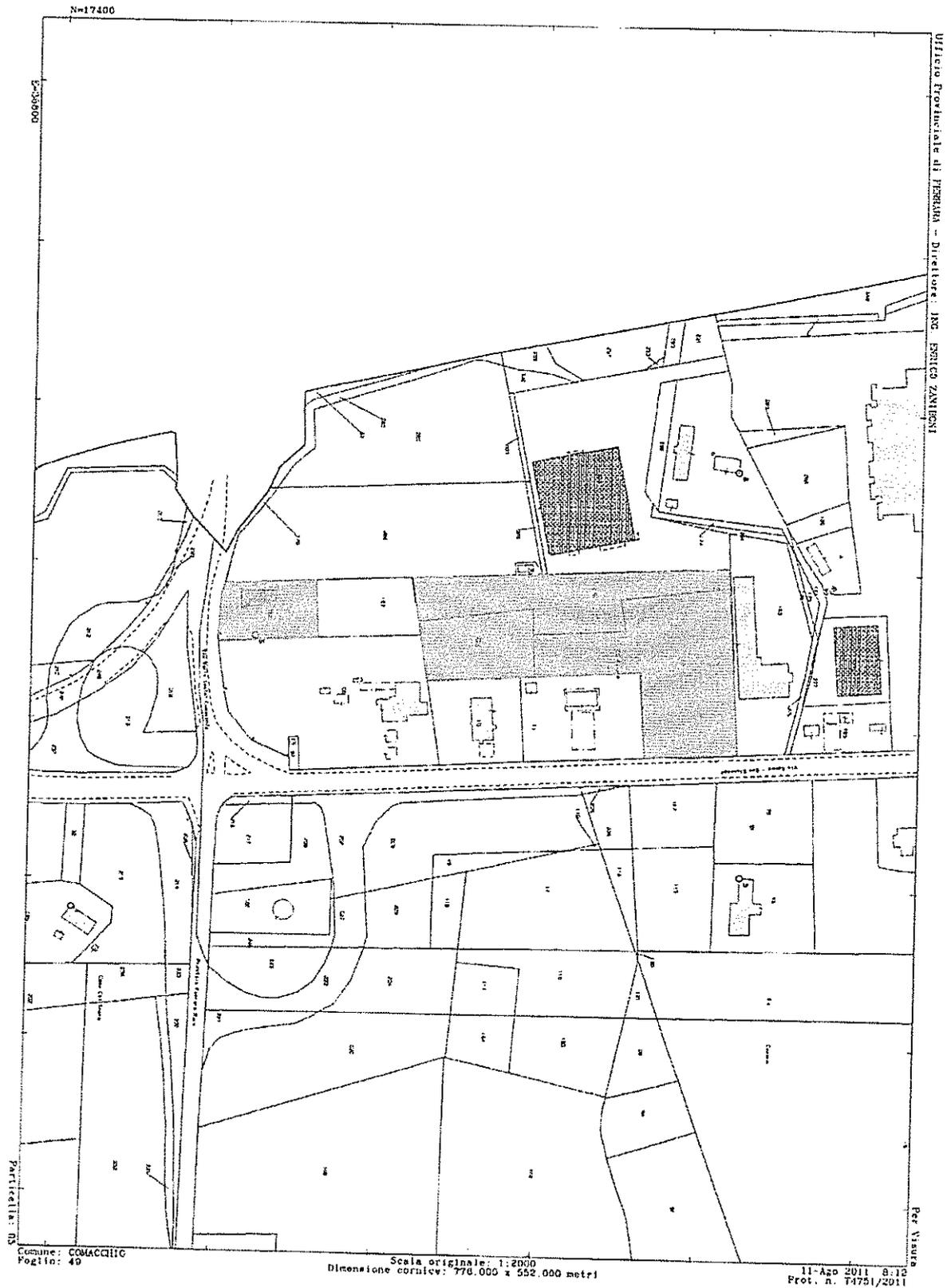
Lotto due: fabbricato rimasto al rustico, edificato sull'originario mappale 76 ora 306 della superficie di m²2.273, e ottenuto dal consolidamento strutturale di un vecchio fabbricato preesistente che si sviluppa su più piani. La struttura si trova al rustico ed è priva di impianti e di qualsiasi altra opera di finitura o accessori, ma è servita da tutte le utenze, compreso l'impianto di scarico delle acque reflue.

Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	10 di 13



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	11 di 13

ESTRATTO DI MAPPA



Ente:	TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione fallimentare	Data	28.05.2015
Riferimento:	FALLIMENTO 194/2010	Protocollo	004/11
Oggetto:	FASCICOLO 9 - COMUNE DI COMACCHIO - TERRENI	Pagina	13 di 13

9.6 La ricerca del più probabile valore di mercato

Collocazione, conformazione e destinazione urbanistica sicuramente fanno sì che questa proprietà risulti sicuramente appetibile in termini commerciali anche se di fatto frazionata in due lotti separati e non finitimi, andando ad incidere in termini negativi sulla valorizzazione complessiva.

Sostanzialmente possiamo individuare due lotti:

- LOTTO N° 1: costituita dai mapp. 10, 85 e 172 di complessivi mq. 15.550,00 con la possibilità di poter ottenere anche un accesso diretto sulla S.S. Romea;
- LOTTO N° 2: costituito dal mapp. 306 (ex 76) di mq. 2.061,90 parzialmente edificato con accesso dalla S. P. 30 all'altezza dell'innesto sulla S.S. Romea.

La determinazione del possibile e probabile valore di mercato delle aree, è stata ottenuta applicando il procedimento detto "*comparativo diretto*", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari e caratterizzati da una destinazione e tipologia confrontabile e presenti nella medesima zona di cui è possibile ipotizzare il **prezzo medio di compravendita** che per le aree da lottizzare con questa specifica destinazione d'uso risulta essere mediamente di **€/m² 75,00**.

Nel nostro caso, per quanto riguarda il LOTTO1, anche se attualmente ha solamente l'affaccio sulla S.S. Romea e non ha, al momento, la possibilità di un accesso diretto, possibile da ottenere ma non facilmente, con conseguente minore appetibilità, mantiene comunque un proprio valore potenziale di **€/m² 70,00** e ciò per un possibile valore commerciale oggi di **€ 1.088.500,00**.

Diversamente per il LOTTO 2, stante la presenza di un fabbricato, ancorché al rustico, ma con un volume pari al potenziale edificabile sul lotto pari a 1.603,00 m³, la valutazione cambia in ragione della volumetria del fabbricato già adagiato sul terreno. Il **prezzo medio di compravendita per le volumetrie già stabilite** con la specifica destinazione d'uso già descritta risulta essere mediamente di **€ 110,00** per ogni metro cubo realizzabile portando la valutazione possibile, ma soprattutto probabile, del LOTTO 2 ad **€ 176.330,00** (**€ 110,00 x 1.603,00 m³**).