

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

**FINALIZZATO ALLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
ex art. 14 ter e ss. Legge n. 3/2012

(A

Gestore della Crisi: **Dott. Paolo Mascellani**

**Lotto UNICO**  
**CAPANNONE ARTIGIANALE CON ABITAZIONE,**  
**ABITAZIONE CIVILE CON ACCESSORI**  
**TERRENO**  
**in Comune Terre del Reno (FE)**

**Esperto alla stima:** Geometra Roberta Merli  
**Codice fiscale:** MRLRRT73R64C980C  
**Partita IVA:** 01308760386  
**Email:** geomerliroberta@gmail.com  
**Telefono:** 349 5387323  
**Pec:** roberta.merli@geopec.it

**Beni immobili in Comune di Terre del Reno (FE)**  
 VIA STATALE n. 12 Piano T-1 Località SAN CARLO cap.44047

## Lotto UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### Identificativo corpo A

**Capannone artigianale composto da abitazione, magazzino, accessori e annesso scoperto  
 pertinenziale in Comune di TERRE DEL RENO (FE)  
 loc. SAN CARLO VIA STATALE n. 12 Piano T-1 cap.44047**



#### Quota e tipologia del diritto

stato civile all'acquisto del bene: coniugato in regime di comunione legale dei beni con Lanzoni Ombretta

Comproprietaria:

- [REDACTED]

#### Catasto Fabbricati del Comune di TERRE DEL RENO (M381B) (FE)

**Foglio 34 Particella 423 Subalterno 1**, indirizzo VIA STATALE n. 12 Piano T, in Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,00 vani e superficie Totale mq.110, Totale escluse aree scoperte mq.110, con Rendita Euro 464,81.

**Foglio 34 Particella 423 Subalterno 2**, indirizzo VIA STATALE n. 12 Piano T, in Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 227 mq., superficie Totale 197 mq., con Rendita Euro 597,90.

**Foglio 34 Particella 423 Subalterno 3**, indirizzo VIA STATALE n. 12 Piano T, BCNC Bene Comune Non Censibile, corte comune alle unità immobiliari 423/1-423/2.

Dati derivanti da: denuncia di costituzione protocollo n.FE0134393 del 03/09/2007

Al **Catasto Terreni** di detto Comune la **Particella 423** risulta censita come Ente Urbano di mq. 984.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto verificato agli atti dell'A.d.T. rileva le seguenti irregolarità:

- mancato inserimento in mappa ed agli atti del CF di tettoia di collegamento;
- assenza in planimetria di una porta di collegamento fra il magazzino e l'abitazione del piano terra.

Regolarizzabili mediante: tipo Mappale per ampliamento e denuncia di variazione al C.F. in procedura Docfa, previa acquisizione dei titoli edilizi autorizzativi necessari.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

### Identificativo corpo B

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con adiacente corte esclusiva ed annesso proservizio ad uso cantina, legnaia e garage, in Comune di TERRE DEL RENO (FE) loc. SAN CARLO VIA STATALE n. 12 Piano T-1 cap.44047**



### Quota e tipologia del diritto

stato civile all'acquisto del bene: coniugato in regime di comunione legale dei beni con Lanzoni Ombretta

Comproprietaria:

comproprietaria in regime di comunione legale dei beni di

### Catasto Fabbricati del Comune di TERRE DEL RENO (M381B) (FE)

**Foglio 34 Particella 329 Subalterno 1 graffata con Particella 151 Subalterno 2**, indirizzo VIA STATALE n. 12 Piano T-1, in Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,00 vani e superficie Totale mq.103, Totale escluse aree scoperte mq.103, con Rendita Euro 557,77.

**Foglio 34 Particella 329 Subalterno 2**, indirizzo VIA STATALE n. 12 Piano T, in Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq., superficie Totale 21 mq., con Rendita Euro 74,37.

**Foglio 34 Particella 329 Subalterno 3**, indirizzo VIA STATALE n. 12 Piano T, BCNC Bene Comune Non Censibile corte comune alle unità immobiliari 329/1 graff 151/2e 329/2.

Dati derivanti da: denuncia di variazione protocollo n. 74417 del 06/12/1991

Al **Catasto Terreni** di detto Comune la **Particella 329** risulta censita come Ente Urbano di mq. 180, mentre la **Particella 151** risulta censita come Ente Urbano di mq. 260.

#### Conformità catastale:

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. emergono:

- difformità della sagoma del corpo accessorio rispetto alla mappa
- difformità dello stato dei luoghi rispetto alla rappresentazione delle planimetrie
- la corte comune distinta dal mappale 151 sub.1 risulta rappresentata in EP ma non è presente in banca dati.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

### Identificativo corpo C

**TERRENO IN ZONA AGRICOLA**  
in Comune di TERRE DEL RENO (FE) loc. SAN CARLO con accesso dalla VIA STATALE n. 12 cap.44047



**CORPO C.1****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
stato civile all'acquisto del bene: coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] i  
Ombretta [REDACTED]

Comproprietaria:

[REDACTED]  
comproprietaria in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

**Catasto Terreni del Comune di TERRE DEL RENO (M381B) (FE)**

**Foglio 34 Particella 1150**, con qualità SEMINATIVO di classe 1<sup>^</sup>, Superficie mq. 5.076, Redditi dominicale Euro 57,88 agrario Euro 27,53.

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 02/09/2004 Prot.n. FE0113310 in atti dal 02/09/2004 pratica n. 113310.1/2004

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. emerge che l'impiego effettivo del terreno non coincide con l'uso agricolo.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.**

**CORPO C.2****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED]  
stato civile all'acquisto del bene: coniugato, ma trattasi di acquisto di bene personale

**Catasto Terreni del Comune di TERRE DEL RENO (M381B) (FE)**

**Foglio 34 Particella 219**, con qualità SEMINATIVO di classe 1<sup>^</sup>, Superficie mq. 10.970, Redditi dominicale Euro 125,08 agrario Euro 59,49.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 19/07/1971

Conformità catastale:

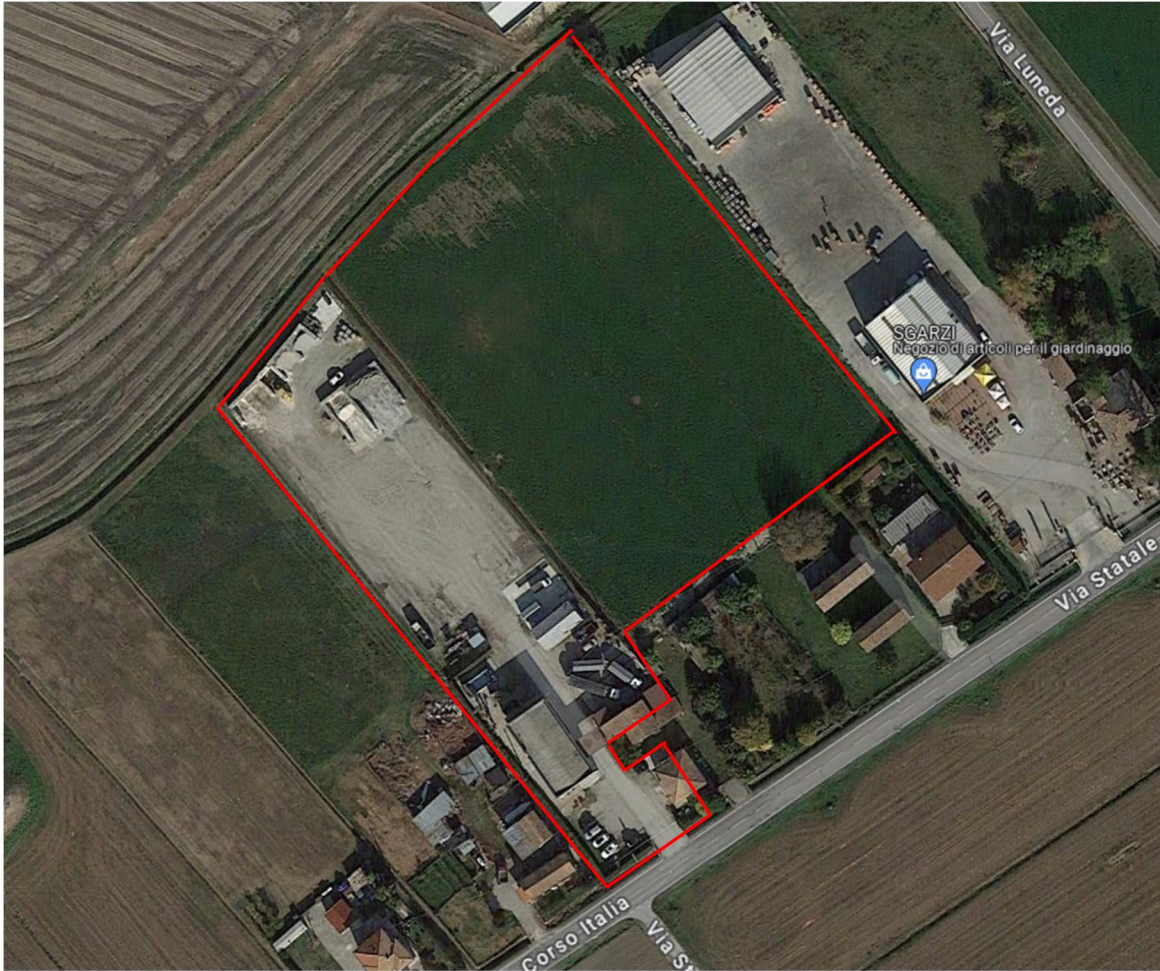
Dal confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. emerge che l'impiego effettivo del terreno non coincide con l'uso agricolo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

**CONFINI DEL LOTTO IN UN SOL CORPO:** affaccio libero sulla Via Statale lato sud, ragioni dei mappali 149-150 lato ovest, Scolo di Bonifica San Carlo lato nord, ragioni dei mappali 191-949-754-1218-570-328 lati est, salvo altri più aggiornati.



2. DESCRIZIONE GENERALE CORPI A-B-C-(QUARTIERE E ZONA):





Trattasi di immobile costituito da:

- capannone artigianale composto da magazzino e abitazione al servizio dell'attività
- porzione di fabbricato di civile abitazione con annesso proservizio e corti esclusive
- terreno di complessivi Ha 1.60.46

il tutto in unico corpo dotato di accesso carrabile dalla Via Statale n°12, che collega le vicine località di San Carlo – Mirabello, in Comune di Terre del Reno (FE).

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono piuttosto comodi, data l'ubicazione non lontana dalla nuova SP70, che consente i collegamenti fra le città di Ferrara e Cento, facilmente raggiungibile anche dalla autostrada Ferrara-Bologna (A13), da cui il casello di Ferrara Sud dista circa 18 km.

La zona è dotata delle principali reti di sottoservizi, quali fognature, acqua potabile, gas, energia elettrica e linea telefonica.

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale.

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

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara a Km 17 circa, Cento a km 16 circa.

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificate.

**Attrazioni storiche:** non specificate.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio di trasporto pubblico extraurbano.

### 3. STATO DI POSSESSO CORPI A-B-C:

**Occupato** dai comproprietari e familiari.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome dei comproprietari, non risultano registrate locazioni riguardanti gli immobili in esame.

La proprietà ha messo a disposizione copia di due contratti di comodato a titolo gratuito sottoscritti con il comodatario [REDACTED] non registrati.

Entrambi gli atti, che riguardano l'intero immobile in esame, non indicano un termine e pertanto vanno connotati fra contratti di "comodato precario" di cui all'articolo 1810 del Cc, dei quali non si terrà conto ai fini della valutazione immobiliare.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CORPI A-B-C:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna conosciuta.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.



## 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**SERVITU' di prelevare acqua dal pozzo e servitù di transito per accedervi** a favore della proprietà confinante identificata dalle Particelle 328, 570.  
Servitù costituita con atto a firma del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara in data 23/12/1991 di rep.n.62701/2915, registrato a Ferrara il 10/01/1992 al n. 475 e trascritto a Ferrara il 17/01/1992 al Gen.1873 Part.1532.

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura Corpi A-B-C:

## 4.2.1 Iscrizioni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE con sede in FERRARA (FE) Codice fiscale 06363391001 [REDACTED], derivante da SENTENZA CAUTELARE C.T.P. FE N.246/01/14, Capitale € 1.259.761,00  
Totale € 1.259.761,00

**Iscritta a Ferrara in data 19/03/2014 al Gen. 3128 Part.419**

gravante sulla quota di proprietà in ragione di ½ delle u.i. contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Terre del Reno Foglio 34 Particella 423/1, 423/2, 329/1 graff 151/2, 329/2 ed al Catasto Terreni Fg.34 Particella 1150, nonché sulla piena proprietà (bene personale) del terreno distinto al CT del Comune di Terre del Reno Fg.34 Particella 219.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA Codice fiscale 13756881002, [REDACTED] generalizzato, derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, Capitale € 2.503.257,55  
Totale € 5.006.515,10

**Iscritta a Ferrara in data 13/10/2021 al Gen. 18428 Part.2788**

gravante sulla quota di proprietà in ragione di ½ delle u.i. contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Terre del Reno Foglio 34 Particella 423/1, 423/2, 329/1 graff 151/2, 329/2 ed al Catasto Terreni Fg.34 Particella 1150, nonché sulla piena proprietà (bene personale) del terreno distinto al CT del Comune di Terre del Reno Fg.34 Particella 219.

## 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

## 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **SENTENZA DI DICHIARAZIONE APERTURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**, a favore della massa dei creditori della procedura di liquidazione del patrimonio del Sig. Galavotti Mario sopra generalizzato.

**Iscritta a Ferrara in data 28/03/2024 al Gen. 5711 Part.4338**

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

---

**Ricerche effettuate sugli archivi informatizzati dell'A.d.E. a tutto il 29-04-2024**

---



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale  
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no  
 Attestazione Prestazione Energetica: non reperito  
 Indice di prestazione energetica: non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno  
 Avvertenze ulteriori: non specificate.

**6.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI CORPI A-B (mappali 423-329-151-1150 ex 152):**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

**tuali comproprietari in regime di comunione legale dei beni dal 23/12/1991**, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Massimo Minarelli di Ferrara in data 23/12/1991 di rep.n.62701/2915, registrato a Ferrara in data 10/01/1992 al n. ex 152475 e trascritto a Ferrara in data 17/01/1992 al Gen.1873 Part.1532.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] proprietaria dall'ante ventennio al 23/12/1991 in forza di successione a [REDACTED] eduto il 27/05/1991 come da denuncia di successione registrata a Cento il 23/09/1991 den.n.69 vol.177 e trascritta a Ferrara.

**6.2 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI CORPO B (mappale 219):**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] 57 **attuale unico proprietario (per acquisto di bene personale) dal 25/02/2009**, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Alessandro Riccioni di Ferrara in data 25/02/2009 di rep.n.155564/13994, registrato a Ferrara in data 05/03/2009 al n. 1676 e trascritto a Ferrara in data 06/03/2009 al Gen.4440 Part.2824.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] a Sant'Agostino (FE) il 10/07/1940 proprietaria dall'ante ventennio al 25/02/2009 in forza di atto Notaio Massimo Minarelli di Ferrara del 15.09.1994 rep.108566, registrato a Ferrara il 04/10/1994 al n.3314 e trascritto a Ferrara il 05.10.1994 al part.8157.

**7. PRATICHE EDILIZIE CORPI A-B-C:**

Con riscontro alla mia istanza di visione atti di prot. n.7654/2024, la ricerca di archivio del Comune di Terre del Reno ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. n°7/1995 P.G.8972 del 17.10.95 (ai sensi del D.L.310 del 26.07.1995)

Per lavori di: manutenzione straordinaria

Comunicazione Fine lavori: Non dichiarata

[REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia n°2180/2000 e successiva C.E. per Variante n°2246/2001

Per lavori di: costruzione capannone artigianale

Comunicazione di fine lavori in data 25.11.2004

Abitabilità/agibilità Prot.11392 in data 17.09.2007, a seguire l'Attestazione in data 29.01.2008.

**7.1 Conformità edilizia corpi A-B-C:**

Sono state riscontrate incongruenze ed irregolarità che solo in parte potranno essere regolarizzate. In particolare, consistono:

- presenza di una porta di collegamento fra il magazzino e l'abitazione del piano terra, su parete divisoria non portante, nel corpo di fabbrica capannone;
- maggior consistenza rispetto al progetto autorizzato della tettoia di collegamento fra corpo capannone e fabbricati accessori;
- fusione del vano autorimessa con l'adiacente cantina per eliminazione dei divisori interni, presenza di una scala esterna per accedere alla legnaia del piano primo
- presenza di due volumi non autorizzati eretti in aderenza al corpo di fabbrica accessori (mapp.329) composti da strutture ed elementi lignei semplici
- presenza di manufatto tipo "Copri-Scopri" (tensostruttura mobile) delle dimensioni m.11,85x6 con altezza di colmo m.5 e di gronda m.4
- terreno pavimentato con strato di materiale inerte, tipo ghiaia mista sabbia, per la consistenza totale del mappale 1150 e parte del mappale 219.

Volumi non legittimi, manufatto tipo "Copri-Scopri" e sistemazione con materiale inerte del terreno agricolo non potranno essere sanati.

L'indice di utilizzazione fondiaria della zona urbanistica B5, detratti i volumi legittimi quantificati come da ultimo progetto autorizzato, consente la possibilità di sanare solamente la maggior consistenza della tettoia e la scala esterna adossata al corpo di fabbrica accessori mapp.329. Per il resto dei manufatti eretti abusivamente e non sanabili, si prevede una quantificazione di oneri e costi per la **rimessa in pristino dei luoghi stimata indicativamente in € 10.000 circa** da porre in deduzione al valore di stima.

Quanto alle opere che potranno essere oggetto di sanatoria si prevede possano essere inquadrate nella tipologia di intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.17 comma 1 della L.R. 23/2004 e s.m.i., per la quale è prevista la corresponsione di una sanzione minima di € 2.000,00 oltre diritti di segreteria e compensi tecnici professionali, che includono la rispondenza sismica, per un importo complessivo stimato in € 10.000,00.

L'importo è stato ipotizzato in ragione di quanto accertabile in questa sede e si precisa che potrà essere suscettibile di cambiamenti/aggiornamenti, per effetto della disciplina edilizia-urbanistica vigente al momento della presentazione della sanatoria.

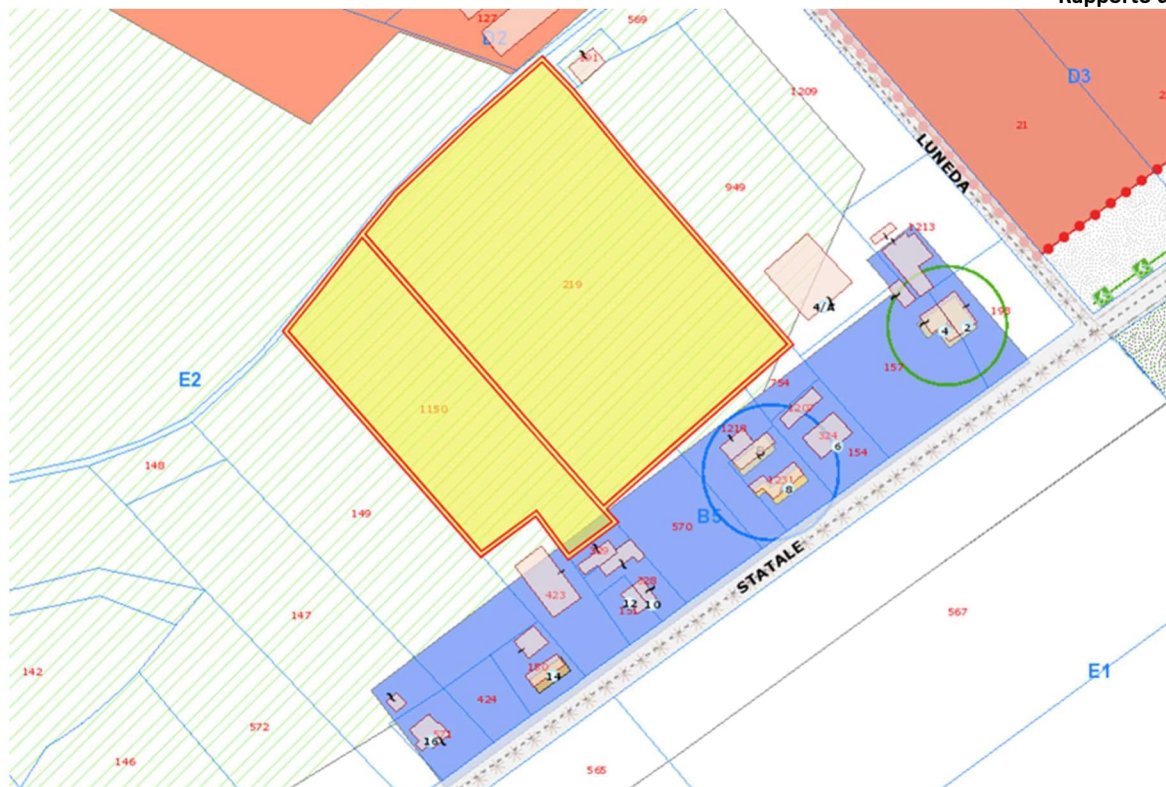
Approfondimenti ed ogni ulteriore spesa necessaria al conseguimento della regolarizzazione, eventuali difformità riscontrate e/o le messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Oneri Totali ipotizzati (spesa minima presunta e puramente indicativa) per sanatorie, compreso aggiornamento catastale (Catasto Fabbricati e Terreni) e rimessa in pristino: **€ 20.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

**7.2 Inquadramento urbanistico:**

Strumenti Urbanistici Approvati:	P.R.G./V - Norme Tecniche di Attuazione, variante generale 2001 approvata con Del G.P. n.54 del 18-02-2003
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	parte B 5 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEI BORGHI AGRICOLI ESISTENTI parte E2 - ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA A VINCOLO PARZIALE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Per l'inquadramento urbanistico del Lotto si rimanda al CDU allegato.

Per le prescrizioni urbanistiche si fa riferimento ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente ed in particolare agli articoli 25 e 53 per usi e interventi consentiti.

#### Descrizione Corpo A:

#### **Capannone artigianale composto da abitazione, magazzino, accessori e annesso scoperto**

Capannone prefabbricato edificato all'inizio degli anni duemila, di dimensioni in pianta pari a m.11,50x22, disposto in parte su due livelli di piano (la parte adibita ad abitazione-accessori) ed in parte a tutta altezza (la parte destinata a magazzino con H utile m.5,20).

Le unità che compongono l'edificio risultano due: l'abitazione del custode ed il magazzino.

L'abitazione è suddivisa in un locale soggiorno di mq.27,73, un vano cucina di mq.16,27, due camera letto di rispettivi mq.18,60 e mq.14,87, un bagno di mq.6,65, oltre un disimpegno centrale ed un sottoscala.

Le altezze utili degli ambienti corrispondono a m.2,68.

Il magazzino è invece composto da un ambiente unico, la cui altezza utile sottotrave (trave a doppia pendenza di copertura) è stata rilevata in m.5,20; la pavimentazione è di tipo industriale in cemento elicoterato.

Attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo (la zona sovrastante l'abitazione) in cui si trovano un vano spogliatoio di mq.10,58, un bagno di mq.10,30 ed un ampio locale pluriservizio di mq.63,30; questi ultimi sono tutti ambienti con altezza utile pari a m.2,70.

L'accesso all'unità è garantito da due ampi portoni carrabili di dimensioni m.5x5, protetti da serramento di tipo sezionale, uno dei quali dotato di porta pedonale integrata.

Alle due unità risulta annessa la corte di pertinenza, sulla quale insiste una tettoia che collega il corpo capannone con il vicino fabbricato accessorio in medesima proprietà.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale di conservazione dell'alloggio è discreto-buono, le pareti interne risultano tutte tinteggiate e ben tenute, fatta eccezione per una parete della camera letto dove sono presenti importanti efflorescenze dovute a probabili perdite dell'impianto idraulico-scarico; pavimenti e rivestimenti appaiono tutti in buono stato conservativo. Le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti sono in linea con la tipologia dell'immobile e in relazione all'epoca di costruzione che risale all'inizio degli anni duemila.

Il soleggiamento avviene attraverso le pareti esterne esposte sui lati liberi sud-ovest.

La luminosità naturale è buona per tutti gli ambienti.

Buona la distribuzione funzionale degli spazi interni e discreta è anche l'ampiezza dei singoli vani in ragione alla loro destinazione d'uso.

Anche il magazzino si presenta in buone condizioni di conservazione, con caratteristiche e finiture in linea con tipologia costruttiva e destinazione d'uso.

### Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.p.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: <b>elementi c.a.p. doppia pendenza</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pannelli prefabbricati di tamponamento e muratura</b>
Pavim. Esterna	Materiale: <b>cemento</b> ; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès e pavimentazione di tipo industriale in cls con finitura lisciata per il magazzino</b> condizioni: buone
Plafoni	materiale: <b>intonaco tinteggiato al p.t. e contossoffitti con pannelli a vista al p.1°</b> condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio-vetro</b> ; accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e zona cottura</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: sufficienti



**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **allegata richiesta di agibilità Prot.11392 in data 17.09.2007**

Fognatura

Zona non dotata di servizio pubblico di fognatura  
tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **sub-irrigazione** ispezionabilità : **sufficiente** conformità: **allegata richiesta di agibilità Prot.11392 in data 17.09.2007**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **allegata richiesta di agibilità Prot.11392 in data 17.09.2007**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: gas metano;  
conformità: **allegata richiesta di agibilità Prot.11392 in data 17.09.2007****Note generali impianti (conformità e certificazioni):**

Per l'immobile in esame risultano rese le dichiarazioni di conformità impiantistiche allegata alla richiesta di agibilità Prot.11392 in data 17.09.2007.

## Descrizione Corpo B:

**Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con adiacente corte esclusiva ed annesso pro-servizio ad uso cantina, legnaia e garage,**

Porzione di fabbricato in aderenza ad altra proprietà, composta da un alloggio vetusto con sviluppo sui piani terra e primo e da un separato corpo accessorio anch'esso con sviluppo sui piani terra e primo.

L'abitazione al piano terra è suddivisa in due locali di mq. 16 circa ciascuno; attraverso una scala interna si raggiunge il piano primo dove sono presenti due camere di rispettivi mq.16 e mq.9 circa, oltre un bagno di mq.5 circa ed un disimpegno centrale.

Il corpo di fabbrica accessorio è composto da un unico locale al piano terreno di m.13x3,75 adibito attualmente a laboratorio-magazzino, dotato di un accesso carrabile e due pedonali, con altezza utile m.2,50-2,60. Attraverso una scala esterna si raggiunge il locale legnaia del piano primo.

All'unità edilizia risultano annesse le due rispettive corti di pertinenza esclusiva perfettamente integrate con l'area cortiliva di pertinenza del capannone di cui al corpo precedente.

Non sono stati eseguiti accertamenti e rilievi connessi alla verifica dei confini di proprietà, in quanto operazioni escluse in questa sede. Eventuali verifiche restano a totale cura e spese dell'acquirente aggiudicatario.

Condizioni generali dell'immobile: lo stato generale di conservazione dell'abitazione è piuttosto scarso dovuto all'inutilizzo prolungato da ormai molti anni, con assenza di manutenzione ordinaria. Il fabbricato presenta infatti un aspetto generale di degrado avanzato, con diffusi ed evidenti segni di umidità dovuti da fenomeni di risalita capillare e da presunte infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura.

Lo stato generale di conservazione del corpo accessorio è invece migliore perchè utilizzato nell'ambito dell'attività lavorativa come laboratorio – deposito.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	Materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>non reperita</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> conformità: <b>non reperita</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> conformità: <b>non reperita</b>

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: gas metano;  
 conformità: **non reperita**

**Note generali impianti (conformità e certificazioni):**

Per l'immobile in esame non risultano rese le dichiarazioni di conformità impiantistiche. Si precisa che al momento non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che tutti i costi relativi a verifiche ed eventuali dichiarazioni di rispondenza resta-no a totale carico dell'aggiudicatario.

## Descrizione Corpo C:

**TERRENO AGRICOLO**

Il terreno in oggetto è costituito da due mappali adiacenti che costituiscono un unico appezzamento di estensione complessiva pari a Ha 1.60.46 catastali, che ricade interamente in zoan agricola.

L'accesso è garantito attraverso il passo carrabile che si affaccia sulla Via Statale al civico n°12, che appare comodo e funzionale per l'utilizzo anche da parte di automezzi pesanti.

L'area si presenta completamente pianeggiante per giacitura, di forma abbastanza regolare e delimitata solo parzialmente sui confini (solo sul mapp.1150 è presente una rete metallica su paletti di ferro).

Il terreno è ubicato in posizione abbastanza favorevole, che assicura collegamenti viari agevoli con le strade locali, provinciali, regionali e nazionali.

Le normative vigenti, al momento della presente valutazione, classificano l'area come "ZONA AGRICOLA – E2" ovvero "ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA A VINCOLO PARZIALE" disciplinata dall'art.53 delle NTA del PRG/v attribuendo caratteri di tutela ambientale e morfologica, in territorio di paleovalvi fluviali e dossi di pianura.

Allo stato attuale il terreno, nel suo complesso, appare aver perso la sua originaria destinazione agricola per effetto di importanti trasformazioni della superficie.

L'area distinta dal mappale 1150 si presenta infatti interamente sistemata con riporto di importante spessore di materiale inerte (sabbia e ghiaia), realizzato al fine di ottenere un ampio piazzale per deposito e manovra/smistamento di autocarri pesanti.

Sono altresì presenti due aree pavimentate con cemento sulle quali insistono il serbatoio carburante al servizio dell'attività di autotrasporti esistente, un capannone in tendostruttura "copri-scorpi" e un box in lamiera.

Anche su un'ampia parte della superficie contraddistinta dal mappale 219 risulta riportato materiale inerte in vista di una futura trasformazione d'uso.

Tali manufatti e sistemazioni del terreno risultano in chiaro contrasto con gli interventi attualmente ammessi per la zona agricola E2 e pertanto non potranno essere suscettibili di sanatoria in base alle vigenti normative di PRG.

Non sono stati eseguiti accertamenti e rilievi connessi alla verifica dei confini di proprietà, in quanto operazioni escluse in questa sede, eventuali verifiche restano a totale cura e spese dell'acquirente aggiudicatario.

**DATI METRICI, CONSISTENZA IMMOBILIARE E VALORI DI RIFERIMENTO****CORPI A-B-C**

La superficie commerciale dei fabbricati è stata misurata computando al 100% le murature portanti perimetrali di proprietà, al 50% quelle confinanti ed al 100% le pareti interne, così come previsto dal D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza delle corti di pertinenza.

**CORPO A – DATI METRICI CAPANNONE ARTIGIANALE CON ALLOGGIO CUSTODE Mapp. 423**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.t	sup reale lorda	110	1,00	110
Magazzino H utile 5,10	sup reale lorda	140	0,60	84
Locali accessori p.1	sup reale lorda	110	0,60	66
Tettoia	sup reale lorda	24	0,20	5
Cortile di pertinenza	sup reale lorda	265		
				<b>Mq. e. 265,00</b>

**CORPO B – DATI METRICI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON ACCESSORI Mapp.510-329**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p.t-1	sup reale lorda	82	1,00	82
Rimessa, accessori	sup reale lorda	108	0,50	54
Cortile mapp.329	sup reale lorda	126		
Cortile mapp.151	sup reale lorda	218		
				<b>Mq. e. 136,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)****Periodo: 2° semestre 2023****Comune: TERRE DEL RENO****Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E FRAZIONI MINORI****Codice zona: R1****Tipologia: Abitazioni di tipo economico****Superficie di riferimento: Lorda****Stato conservativo: Normale****Valore di mercato min (€/mq): 500****Valore di mercato max (€/mq): 750****Tipologia: Capannoni tipici****Superficie di riferimento: Lorda****Stato conservativo: Normale****Valore di mercato min (€/mq): 285****Valore di mercato max (€/mq): 410****CORPO C – DATI DIMENSIONALI TERRENO AGRICOLO Mappali 1150-219**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno mapp.1150	sup catastale	5076	1,00	5076
Terreno mapp.219	sup catastale	10970	1,00	10970
				<b>Ha 1.60.46</b>

**Criteri estimativi Valori Agricoli Medi 2024****Regione Agraria n.1 – Pianura di Ferrara****Comuni di Bondeno, Cento, Ferrara, Poggio Renatico, Terre del Reno, Vigarano Mainarda****Tipo di Coltura: Coltivo abbandonato € 23.200,00 \*****\*terreno agricolo di normale fertilità, non più coltivato in relazione ad una prevista diversa destinazione**



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene sopra descritto, è stato adottato il metodo di stima sintetico-comparativa basato su elementi di raffronto con immobili aventi simili caratteristiche.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agencia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e conoscenza personale. Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore di mercato analizzando il mercato della zona e rilevando prezzi storici certi e recenti anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione l'immobile in analisi.

Al valore così rilevato sono state applicate opportune aggiunte e/o detrazioni, tramite coefficienti di merito che differenziano l'immobile rispetto al campione.

A tale scopo la presente stima ha considerato le caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie dell'immobile in esame.

In particolare si riepiloga quanto segue.

#### CORPO A – Capannone

Si è tenuto conto della tipologia prefabbricata dell'edificio dotato dell'alloggio custode, con volumetrie abusive e manufatti non suscettibili di sanatoria, il tutto inserito in un contesto di borghi agricoli in zona rurale che, come tale, è vincolante e suscita una limitata appetibilità per l'investimento immobiliare.

In base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 600,00/mq

#### CORPO B - Fabbricato di civile abitazione con gli annessi proservizi

Si è considerata la vetustà, nonché lo scarso stato di conservazione e degrado in cui versa l'edificio principale: necessitano importate opere di ripristino e ristrutturazione per conseguire ordinarie condizioni di abitabilità.

In base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di € 350,00/mq

#### CORPO C – Terreno

Si sono considerate le trasformazioni abusive delle superfici che, nello stato attuale, non sono suscettibili di sanatoria.

Tenendo conto che i costi per un'eventuale bonifica sarebbero molto onerosi, in assenza di indicatori di mercato certi e considerate le particolari condizioni del terreno nello stato attuale, per la valutazione si ritiene di poter utilizzare i "Valori Agricoli Medi" fissati dalla Commissione Provinciale di Ferrara per l'anno 2024 riferiti al "Coltivo abbandonato".

Premesso che tali valori non costituiscono un preciso riferimento ma comunque rappresentano un utile strumento di consultazione e verifica del mercato locale, si ritiene prudentiale e giustamente compensativa, per il particolare caso in esame, l'attribuzione del valore corrispondente pari a € 23.200,00/Ha

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Ufficio Tecnico del Comune di Terre del Reno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

**8.3 Valutazione corpi:****A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corpo A - Capannone	Mq.e 265	€ 600,00	€ 159.000,00
Corpo B	Mq.e 136	€ 350,00	€ 47.600,00
Abitazione-accessori			
Corpo C.1			
Terreno agricolo	Ha 0.50.76	€ 23.200,00	€ 11.776,00
Corpo C.2			
Terreno agricolo	Ha 1.09.70	€ 23.200,00	€ 25.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica dell'intero: € 243.826,00

**In cifra arrotondata: € 244.000,00****Riepilogo:**

<i>Immobili</i>	<i>Diritto e quota</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota</i>
CORPO A	Comunione beni ½	mq.265	€ 159.000,00	€ 79.500,00
CORPO B	Comunione beni ½	mq.136	€ 47.600,00	€ 23.800,00
CORPO C.1	Comunione beni ½	Ha 0.50.76	€ 11.776,00	€ 5.888,00
CORPO C.2	Piena proprietà 1/1	Ha 1.09.70	€ 25.450,00	€ 25.450,00
<b>Valore complessivo</b>			<b>€ 244.000,00</b>	<b>€ 134.638,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% valore intero € 244.000,00 dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (min.15%) € 36.600,00.

Spese di regolarizzazione edilizia/catastale e rimessa in pristino € 20.000,00.

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Il beni immobili in esame che si trovano in comproprietà, NON presentano caratteristiche strutturali tali da individuare un frazionamento in quote concrete suscettibili di un autonomo e libero godimento e pertanto si ritengono NON DIVISIBILI

**8.5 Prezzo base d'asta del Lotto UNICO:**

Valore dell'intero immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 187.400,00.

Valore della quota di ½ dei corpi A-B-C1 e della quota intera 1/1 del Corpo C2, al netto della riduzione del 15% e delle decurtazioni per spese di regolarizzazione (½ di € 20.000): € 104.442,30.

In cifra arrotondata: € 104.400,00.

Allegati:

- 1. Estratto di mappa catastale;
- 2. n.1 visura catastale per nominativo;
- 3. n.4 planimetrie catastali;
- 4. Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni Mapp.423;
- 5. Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni Mapp.151-329;
- 6. atto di proprietà notaio Riccioni del 25/02/2009 rep.n.155564/13994;
- 7. Atto di proprietà notaio Minarelli del 15/09/1994 rep.108566;
- 8. Fascicolo edilizio;
- 9. ispezioni ipotecarie;
- 10. documentazione fotografica.

Ferrara, 24-05-2024

Il perito

Geometra Roberta Merli