

Tribunale di Ferrara

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA RG. 12-13/2024

Giudice : Dr.ssa Anna Ghedini
Liquidatore : avv.Francesco Ruvioli

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto unico 01

Esperto alla stima: Geometra **Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

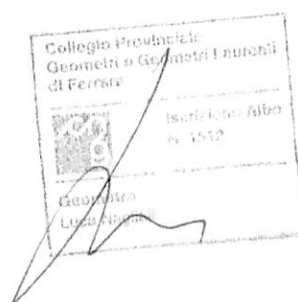
Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Fax: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it



BENI IMMOBILI in CODIGORO (FE)
Via Zarabotta [REDACTED]

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati vari (abitazioni , già agriturismo, magazzino ,stalla, tettoia) con terreno pertinenziale in Codigoro via Zarabotta [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto
1/1 - Piena proprietà di cui :

- [REDACTED] proprietario quota di 2/3
Cod. Fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] proprietaria quota di 1/3
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comproprietari:
Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati di CODIGORO :

Intestazione:

[REDACTED] proprietà di 2/3
C.F.: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/3
C.F.: [REDACTED]

- foglio 104, particella 81, subalterno 1, indirizzo località Zarabotta [REDACTED] piano T. 1°, categoria A/2 , classe 3, consistenza vani 5 , sup. catastale 151 mq., rendita €.529,37.

- foglio 104, particella 81, subalterno 5, indirizzo località Zarabotta [REDACTED] piano T. , categoria C/6 ,classe 1, consistenza mq.750 , sup.catastale 824 mq, rendita €.2.246,59.

- foglio 104, particella 81, subalterno 6, indirizzo località Zarabotta [REDACTED] piano T. , categoria C/2 ,classe U, consistenza mq.480 , sup.catastale 529 mq, rendita €.1.189,92.

- foglio 104, particella 81, subalterno 7, indirizzo località Zarabotta [REDACTED] piano T.1° , categoria D/2 , rendita €.4.584,00.

- foglio 104, particella 81, subalterno 8, indirizzo località Zarabotta scn , piano T. , categoria C/7, classe 2^, consistenza mq.105 , sup.catastale 113 mq, rendita €.146,42.

Utilità comuni :
foglio 104
mapp. 81 sub. 3 – BCNC - corte comune a tutti i subb. del mapp. 81 .

Identificato al Catasto Terreni di CODIGORO :

- foglio 104, particella 81 -Ente Urbano di mq. 16.490 . (Tipo mappale 08.02.2011 pratica FE 0017678).



Confini:

Via Zarabotta, mapp. 54 , mapp. 56 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Gli accertamenti effettuati nelle diverse unità , hanno evidenziato lievi modifiche interne e prospettiche.

Dette modifiche riguardano pilastri non graficizzati , lievi spostamento di porte, finestre , tramezze, altezze diverse , modifiche che tuttavia non influiscono sulla rendita catastale.

L'intestazione risulta corretta.

Oneri e spese per aggiornamento catastale saranno comunque a completo carico degli aggiudicatari.

Regolarizzabile mediante : ////////////////

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola .

Area urbanistica: agricola

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Importanti centri limitrofi: Comacchio Ferrara

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - residenziali .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 1

L'immobile risulta libero. (già utilizzato dai proponenti la presente procedura).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: al 14.06.2024.

- Nessuna .

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

-Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : Servitù passive ed attive . Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni: 14.06.2024 (vedi note allegate)



- Ipoteca volontaria

A favore di [redacted] " contro [redacted]
[redacted] garanzia di mutuo fondiario ;
sorta con atto del notaio [redacted] di Comacchio (FE) del 14.12.2011. rep.
15158/4607, a carico dei mapp. 81 subb. 1-3 e sub. 2 (soppresso) che ha
originato gli attuali mappali 81 sub.5-6-7-8 del foglio 104 di Codigoro.
Importo ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted];
Iscritta a Ferrara in data 15.12.2011 ai nn.21294/3810.

- Ipoteca volontaria

A favore di "B [redacted] " contro [redacted]
[redacted] e [redacted] a garanzia di mutuo fondiario ;
sorta con atto del notaio D [redacted] di Comacchio (FE) del
26.01.2017 rep.5667/3775, a carico dei mapp. 81 subb. 1-3 -5-6-7-8 del foglio
104 di Codigoro.
Importo ipoteca: € [redacted] Importo capitale: [redacted]
Iscritta a Ferrara in data 06.02.2017 ai nn.2417/328.

4.2.2 *Pignoramenti: al 24.06.2024*

Nessuno .

4.2.3 *Altre trascrizioni: al 24.06.2024*

- Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamenti*

Nessuna .

4.3 **Misure Penali** /////

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

Spese di gestione condominiale: //////////////////////////////////

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //////////////////////////////////

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

Millesimi di proprietà: /////

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: //////////

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //////////////////////////////////

Attestazione Prestazione Energetica : relativo al solo mapp. 81 sub. 7.

APE n. 02134-02280-2018 del geom. Minguzzi Mauro rilasciato il 07.03.2018 (vedi allegato)

Note indice di prestazione energetica:

Classe Energetica "D"

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //////////

Avvertenze ulteriori:

Le planimetrie catastali allegare sono da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto. Non è stato conferito alcun incarico allo scrivente, per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico .

Non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per verifica presenza di sostanze inquinanti nel terreno o materiali pericolosi. Ogni onere e obbligo per tali incombenti , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con servitù esistenti come pervenuti e posseduti dai proponenti la presente procedura.



6. ATTUALI PROPRIETARI: LOTTO 1

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED], proprietà di 2/3

C.F. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà di 1/3

C.F. [REDACTED]

In forza di atto di divisione del notaio [REDACTED] ep. 48088/8147

Trascritto a Ferrara il 01.08.1990 ai nn.11290/7028.

In detta divisione a favore e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] viene assegnata a [REDACTED] la quota di 2/3 di piena proprietà e a [REDACTED] la quota di 1/3 di piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali distinto nel catasto terreni di Codigoro al foglio 104 mapp. 21 di ha. 3.97.30, mapp. 22 di ha. 0.09.00, mapp. 23 di ha 0.97.30 e mapp. 47 di ha 1.58.88, di superficie totale ha 6.62.48. (Si precisa che dai mappali 21-22- 23 del foglio 104 di Codigoro, è stato poi ricavato il mapp. 81 con tipo frazionamento del 12.03.1992 n. 372.1/1991 e tipo mappale del 08.02.2011 pratica FE0017678)
(vedi rogito allegato)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], nuda proprietà di 1/3
[REDACTED], nuda proprietà di 1/3
[REDACTED], nuda proprietà di 1/3
[REDACTED], usufrutto di 1/2
[REDACTED], usufrutto di 1/2

In forza di atto di acquisto del notaio [REDACTED] 28.10.1977 rep. 9657/3029

Trascritto a Ferrara il 15.11.1977 ai nn.13148/8898.

Il venditore era certo [REDACTED]

La vendita riguardava un fondo rustico con fabbricato rurale già mapp. 21-22-23-29-45-47-49 di ha.27.76.73.

Si evidenzia che :

[REDACTED] è deceduto il [REDACTED].
[REDACTED] deceduto [REDACTED] che con Denuncia di successione n. 138/189 registrata all'Ufficio del Registro di Comacchio, la quota di 1/3 dello stesso, è stata ereditata dai fratelli [REDACTED] per 1/2 ciascuno, avendo [REDACTED] (madre) rinunciato all'eredità con atto not. [REDACTED] del 21.02.1985 rep. nn. 23067/7112. Denuncia trascritta a Ferrara il 09.01.1986 ai nn. 430/317.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 1

La costruzione originaria di parte degli edifici rurali in cui sono comprese le diverse unità in stima, è avvenuta antecedentemente l'emanazione della 1^ Legge urbanistica 1150/1942.

Successivamente presso gli archivi comunali sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

Relativamente alle due unità abitative (di cui una ex agriturismo) mapp. 81 sub. 1 e sub. 7

- Concessione edilizia n. 389/1980 prot. 18157 rilasciata dal comune di Codigoro il 24.03.1981 a [REDACTED], [REDACTED] per ristrutturazione fabbricato rurale per abitazione (1^ fase).

- Abitabilità rilasciata il 04.08.1982 e il 05.11.1991.



- Concessione edilizia n. 84/1982 prot. 4444 rilasciata dal comune di Codigoro il 18.05.1982 a [redacted], per ristrutturazione abitazione (II° intervento) .
- Autorizzazione scarico n. 18/1998 prot. 18359.
- Abitabilità rilasciata il 11.02.1983 e il 05.11.1991.

- Concessione edilizia n. 93/1998 prot. 15338 rilasciata dal comune di Codigoro il 05.10.1998 a [redacted] per ristrutturazione/ restauro fabbricato rurale.
- Variante alla CE 93/98 VAR 2000 rilasciata il 22.01.2001 prot. 26748.
- Certificato Conformità edilizia rilasciata il 07.05.2001, prot. 3857.

- CIL Comunicazione di accatastamento da rurale ad urbano n. 173/2015 del 11.09.2015 prot. 17204 presentata da [redacted]

- SCIA n. 28/2017 prot. 10145 presentata il 07.06.2017 da [redacted] e [redacted], per modifiche interne e di facciata (aperture) Efficacia SCIA prot. 10880 del 15.06.2017 .
Provvedimento conclusivo di procedimento unico n.22 del 25.06.2018 (autorizzazione unica ambientale)

- SCIA in sanatoria n. 12/2019 prot. 6806 presentata il 17.04.2029 da [redacted] e [redacted], per modifica finestra e modifica altezza tetto dependance retro .

Relativamente alla tettoia mapp. 81 sub. 8 :

Concessione edilizia n. 77/2001 prot. 11318 rilasciata dal comune di Codigoro il 29.11.2001 a [redacted] e [redacted], per costruzione di rampa di accesso , n.2 ponti , laghetto e pergolato in legno . Pratica non ultimata, con richiesta della sola costruzione di pergolato (vedi atti prot. 14130 del 29.06.2001 e prot. 16222 del 31.07.2001) .

Relativamente al magazzino mapp. 81 sub.6 :

Si tratta di vecchia stalla già esistente nelle mappe catastali d'impianto ante 1942 , salvo la tettoia contigua a sud.

-Pratica edilizia 3646 del 28.07.1976 relativa un magazzino deposito attrezzi, che non ha avuto seguito.

Relativamente alla stalla mapp. 81 sub.5 :

- Concessione edilizia n. 110/1983 prot. 5330 rilasciata dal comune di Codigoro il 04.08.1983 a [redacted] per costruzione stalla per lattifere.
- Concessione edilizia n. 155/1987 prot. 13407 rilasciata dal comune di Codigoro il 17.11.1987 a [redacted] per modifiche interne stalla , costruzione sili ecc.
- Concessione edilizia n. 155/1987 / VA. 1988 rilasciata dal comune di Codigoro il 04.08.1988 a [redacted], per variante in corso d'opera.
- Abitabilità rilasciata il 02.10.1991.



7.1 Conformità edilizia :

Fabbricati vari con terreno pertinenziale in Codigoro via Zarabotta ●

Dal confronto fra le pratiche edilizie rilasciate e lo stato dei luoghi è emerso quanto segue :

La tettoia (mapp.81 sub. 8) risulta realizzata abusivamente, in luogo di un pergolato .

Il magazzino (mapp.81 sub. 6 in cattivo stato) risulta verosimilmente ampliato sul lato est con la costruzione di tettoia (già ricovero animali) .

Nell'abitazione (già agriturismo mapp. 81 sub. 7) risultano lievi modifiche di prospetto , interne e di altezza interna nella dependance, oltre alla costruzione di piccola tettoia in legno a protezione di camino esterno . Il tutto oltre a lievi modifiche dimensionali ed altezze (verosimilmente da considerare tolleranze costruttive);

L'abitazione mapp. 81 sub. 1 risulta conforme.

La stalla (mapp. 81 sub. 5) risulta realizzata con lievi modifiche prospettiche.

Regolarizzabili mediante :

Per regolarizzare la posizione si prevede la presentazione di pratica di sanatoria edilizia ai sensi delle DPR 380/01 e L.R. 23/2004 e successive, se ed in quanto possibile, e/o la rimozione rimessa in pristino di quanto autorizzato .

Viene previsto un costo presunto per sanatoria edilizia e ripristini pari ad €. 12.000,00, comprensivo di aggiornamento catastale .

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti (anche relativamente alle tolleranze costruttive) , i quali devono svolgere specifica istruttoria su specifici progetti a sanatoria.

N.B.

Si consiglia agli acquirenti , di informarsi presso gli uffici competenti prima dell'acquisto , sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla possibilità di sanatoria degli abusi e su eventuali demolizioni -ripristini da eseguire, dettate dalla convenienza economica, atteso che alcuni edifici sono vetusti ed in cattivo stato.

Sarà comunque a totale carico degli acquirenti aggiudicatari, qualsiasi onere e spesa per sanatoria edilizia , aggiornamento catastale , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche- strutturali , richieste di nuovo titolo , di agibilità - collaudi ,certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica

L'immobile in esame nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto il 27.06.2024 prot.12056 rilasciato il 22.07.2024 n. 50/2024 , risulta classificato come segue :

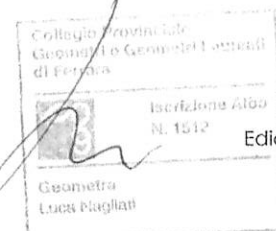
Piano Strutturale Comunale PSC approvato con delibera comunale n. 49 il 29.03.2011 e successiva variante approvata con delibera n. 5 il 01.03.2022 ;

Regolamento Urbanistico edilizio RUE approvato con delibera n. 37 il 26.06.2014 e successiva variante approvata con delibera n. 5 del 01.03.2022.

Foglio 104 mapp. 81

PSC

-parte Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. 5.9 ;



- parte Aree agricole di valore naturale ed ambientale art. 5.9;
- parte Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale art. 2.3;
- parte Dossi di rilevanza storico – documentale e paesaggistica art. 2.5;
- parte Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde art. 2.15;
- Metanodotto esistente art. 3.8

RUE

- Territorio rurale – norme di attuazione parte quarta.

(Vedi allegato CDU)

Descrizione: **Fabbricati vari con terreno perfinenziale in Codigoro via Zarabotta** di cui al punto A

Trattasi della piena proprietà di n. 4 fabbricati comprendenti unità a destinazione varia, con terreno esclusivo, siti in Codigoro via Zarabotta cn.

L'ubicazione del complesso è in aperta campagna, ad un paio di chilometri dall'abitato di Codigoro, in zona agricola ed prossimità del Po di Volano. Il tutto ad una decina di chilometri da Comacchio e dal mare adriatico.

Il particolare il complesso è composto da :

- 1) Abitazione P.T.-1° (mapp. 81 sub. 1)
- 2) Abitazione P.T.-1° ex agriturismo (mapp. 81 sub.7)
- 3) Magazzino (ex stalla mapp. 81 sub.6)
- 4) Tettoia (mapp. 81 sub. 8)
- 5) Stalla lattifere (mapp. 81 sub. 5)
- 6) Lotto di terreno (coperto e scoperto) di mq. 16490 catastali (mapp. 81).

1) L'abitazione (mapp.81 sub. 1) è compresa in vecchio fabbricato su due livelli, completamente ristrutturato in data recente (abitabilità del 2001), contiguo ad altro corpo abitativo, già destinato ad agriturismo.

L'edificio ha strutture portanti in muratura, laterocemento e legno con manto di copertura in coppi.

Le facciate sono in muratura faccia vista e con pluviali e grondaie in lattoneria metallica.

Si articola sui piani terra e primo ed è composta da :

- P.T: (altezza utile ml. 2,70 e da 2,60 a ml. 3,40)

Ingresso-soggiorno con vano scala, cucina-pranzo, antibagno e bagno e n. 2 tettoie porticati sul fronte e sul retro.

-P.1°: (altezza utile ml. 2,80)

Camera matrimoniale, camera doppia, ripostiglio, disimpegno- vano scala e bagno.

Le rifiniture dei locali sono di normale qualità e consistono in:

pavimenti in piastrelle di cotto al P.T. e parquet al P.1°, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, finestre in legno dotate vetro semplice e scuri esterni in legno, porte esterne in pvc e vetrocamera.

I due bagni, finestrati, hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Quello del piano terra è dotato di lavandino, piatto doccia, bidet e vaso wc.

Quello del piano primo è munito di vasca, bidet, e vaso wc. Il lavabo risulta asportato.

Nel soggiorno al P.T. esiste camino in muratura. La scala ha struttura e gradini di legno.

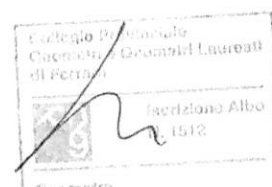
Il portico ha pavimento in piastrelle di cotto con pilastri in muratura a vista, tetto in laterocemento e manto in coppi.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e funziona a gpl con bomboloni interrati e radiatori in ghisa. La caldaia posta nella contigua unità abitativa, già destinata ad agriturismo, risulta mancante.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Esiste impianto gas e fognario.

Tutti gli impianti, devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.



Per quanto non meglio descritto si vedano le fotografie allegate .

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è normale . Va tuttavia precisato che alcune pareti presentano tracce di umidità saliente, evidente anche nelle fughe dei pavimenti.

La superficie lorda è di mq. 151 (considerando le tettoie fronte e retro nella misura del 25%).

2) Abitazione (già unità B&B-agriturismo denominato Campello (mapp.81 sub. 7)

è contigua all'abitazione sopra descritta e comprende anche un corpo di fabbrica, nel cortile sul retro.

Si tratta di corpi di edifici con strutture portanti in muratura , laterocemento e legno con manto di copertura in coppi.

La ristrutturazione è avvenuta all'inizio anni 2000 con certificato di conformità edilizia-agibilità del 2001.

Le facciate sono parte in muratura faccia vista e parte con intonaco e tinta . I pluviali e grondaie sono in lattoneria metallica.

Il CORPO PRINCIPALE si articola sui piani terra e primo ed è composta da :

- P.T: (altezza utile ml . 2,70)

Ingresso con vano scala ,due sale da pranzo con un camino in muratura ciascuno ,disimpegno ,antibagno, due servizi igienici, cucina , dispensa , antibagno , bagno e due tettoie-porticati .

Comprende n. 2 camere con relativi bagni esclusivi con accesso autonomo dalla corte.

- P.1°: (altezza da ml. 2,80 a ml. 3,60)

n. 6 camere (n. 5 matrimoniali e una singola) con rispettivi bagni disimpegnati da n. 2 lunghi corridoi .

Sul retro della cucina esiste un camino esterno per cotture alla griglia , con piccola tettoia abusiva , da rimuovere ovvero regolarizzare se ed in quanto possibile.

Le rifiniture sono simili a quelle sopra descritte per l'abitazione (mapp. 81 sub. 1) ,con la precisazione che la porzione di edificio ad est, con cucina , dispensa bagno n. 2 camere con relativi bagni al piano terra e n. 3 camere con bagni al Piano Primo , è rifinita con materiali di recente e migliore qualità .

Le pareti sono in parte in muratura a vista e parte sono intonacate. Tutti i serramenti di porte e finestre sono in pcv. con vetrocamera, al piano primo le camere hanno solai di copertura con travi di legno e tavelle a vista, i bagni sono dotati di normali apparecchi sanitari con piatto doccia. Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono con condutture incassate e con radiatori in ghisa.

Esiste impianto di condizionamento con n. 2 macchine esterne e n. 3 split.

L'altra porzione di edificio contigua l'abitazione ad ovest (mapp. 81 sub. 1) , costituita da ingresso e due sale da pranzo al P.T. e da tre camere con bagni al P.1°, presenta invece rifiniture simili di minore qualità .

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale- mediocre , attesa la vetustà .

DEPENDANCE SUL RETRO , è costituito da piccolo fabbricato disposto al solo Piano Terra.

E' composto da due stanze con un bagno e da una lavanderia (C.T) con accesso esterno.

L'altezza utile varia da ml. 2,45 a ml. 4,00.

Le rifiniture sono state eseguite con materiali simili a quelle sopradescritte. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica , finestre in legno con vetrocamera , radiatori in alluminio .

Il bagno è dotato di normali apparecchi sanitari quali

Il soffitto è a vista con travi in legno e assito . Esiste impianto di condizionamento con n. 1 macchina esterna e uno split.

Lo stato di conservazione è mediocre . Il portoncino d'ingresso in legno risulta deteriorato e parte del tetto- grondaie necessitano di manutenzione .

La superficie totale è di mq. 424 considerando le tettoie fronte retro nella misura del 25%.



3) Magazzino (ex stalla mapp. 81 sub.6)

Trattasi di vecchio edificio , già stalla esistente nel 1942, in pessimo stato di conservazione causa vetustà e mancata manutenzione.

In pianta ha forma rettangolare delle dimensioni di circa 20x 24 ml con tettoia sul lato est di ml. 13,60 x 5,30 (considerata al 25%) per una superficie di mq. 497 .

L'edificio ha strutture portanti in muratura di mattoni , travi metalliche e manto di copertura in lastre di fibrocemento .

L'edificio è privo di pavimentazione, di serramenti di porte e finestre e di qualsiasi impianto . La copertura risulta in parte deteriorata.

La tettoia sul lato est ha il tetto con travi di legno e manto in lastre di fibrocemento.

L'edificio risulta inutilizzato da anni.

N.B.

Indagini di laboratorio potranno stabilire eventuale presenza di amianto con necessità di bonifica delle lastre o meno . Gli oneri e spese saranno a totale carico dell'aggiudicatario nulla escluso .

4) Tettoia (mapp. 81 sub. 8)

E' costituita da un manufatto di forma rettangolare delle dimensioni di ml.15,00 x 7,50 circa con altezza in colmo di circa ml. 3,30. E' contigua alle due stanze dell'agriturismo ricavate nella dependance in muratura, sul retro.

Ha struttura portante con pilastri e travi di legno , soffitto inclinato in assito , tetto a due falde e manto con guaina bituminosa.

E' pavimentata in riquadri di cemento trattati al quarzo e dotata di impianto elettrico.

Detta tettoia già utilizzata per pranzi e cene all'aperto nell'attività di agriturismo , è abusiva atteso che risulta autorizzato solo un pergolato con dimensioni e in posizione diversa.

Essa pertanto deve essere ripristinata a pergolato come autorizzato.

La superficie è di circa mq. 112.

5) Stalla (mapp. 81 sub. 5)

Trattasi di un stalla per mucche lattifere inutilizzata da anni posta nella zona sud del lotto .

E' costituita da un edificio di forma rettangolare di ml. 36,00 x 20,00 circa con altezza da ml. 4,50 a ml. 6,00 già destinato a lettiera permanente , corsia di alimentazione , cuccette . Comprende un corpo contiguo con due locali già destinati a sala mungitura e sala latte di ml. 13,00x 8,00 con altezza di ml 4,50 circa.

Le strutture portanti sono in pilastri e capriate in acciaio , con tamponamenti perimetrali in blocchi di c.a.v. e manto di copertura in lastre di fibrocemento .

La pavimentazione è in cemento ed esistono vecchi portoni metallici.

Non esistono impianti.

La copertura risulta in parte deteriorata con vistose tracce di infiltrazioni nelle pareti (sala latte- mungitura)

Sul retro ci sono silos in c.a. già destinati allo stoccaggio mangime animali.

La superficie catastale dell'unità è di mq. 824 circa.

N.B.

Indagini di laboratorio potranno stabilire eventuale presenza di amianto con necessità di bonifica delle lastre o meno . Gli oneri e spese per eventuale bonifica saranno a totale carico dell'aggiudicatario, nulla escluso .

Lo stato di conservazione è scadente attesa la vetustà, l'inutilizzo e la mancata manutenzione .

6) Terreno coperto e scoperto (mapp. 81).

Il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati sopra descritti e scoperto , è di forma articolata ed è destinato a corte al servizio dell'abitazione , ex agriturismo e stalle.

Ha una rilevante superficie catastale di mq. 16490.

L'area è dotata di accesso carraio dalla via Zarabotta e risulta sistemata in parte a verde, con piante ornamentali ed alberi ad alto fusto e parte disimpegnata da stradelli interni e zone ghiaiate con possibilità di parcheggio .



N.B.

Tutte le unità vengono vendute a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con ogni ragione , aderenza, pertinenza , servitù attiva e passiva se e come esistenti come pervenute e possedute da [REDACTED] danti causa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Fabbricati vari destinati ad abitazione , ex agriturismo, magazzino , stalla tettoia e terreno pertinenziale in Codigoro via Zarabotta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Abitazione PT1° mapp. 81 sub. 1	superf. esterna lorda	151	1	151
Locali abitazione ex ristorante e agriturismo P.T.1° mapp. 81 sub. 7	superf. esterna lorda	424	1	424
Magazzino mapp. 81 sub. 6	superf. catastale	497	1	497
Tettoia mapp. 81 sub. 8	Superficie lorda	112	1	112
Stalla mapp. 81 sub. 5	Superficie esterna lorda	824	1	824

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 unico :**8.1 Criterio di stima :**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di unità similari ubicate nella zona .

Nella stima si tiene conto che si tratta di un immobile costituito da vari fabbricati insistenti su un lotto di terreno di mq. 16490 sito in zona agricola, a qualche chilometro dall'abitato di Codigoro.

Per quanto riguarda l'abitazione contraddistinta al punto n. 1 (mapp. 81 sub. 1) essa è in normale stato di manutenzione e conservazione attesa la vetustà.

Il suo valore viene determinato sulla base prezzi dedotti da recenti compravendite di unità similari ubicate in zona agricola e con riferimento anche alle quotazioni OMI per unità residenziali (da €.390,00 a €. 580,00/ mq)

Per quanto riguarda i locali abitativi e di ristorazione già destinati ad agriturismo (punto 2 - mapp. 81 sub. 7) , va evidenziato che in Codigoro non sono stati individuate libere compravendite di immobili simili in data recente.

Va quindi segnalato che il metodo comparativo , con altre unità similari destinate ad agriturismo, non è applicabile.



La stima con metodo per approccio professionale "prezzo/camera" non è applicabile anch'essa ,tenendo conto che la struttura è chiusa da anni e non esistono dati certi di prezzi giornalieri per camera. (Tale metodo peraltro si applica ad alberghi con numerosi stanze e non ad una piccola struttura dotata di sole n. 12 camere) .

Anche il metodo di stima analitico reddituale, basato sulla capitalizzazione dei redditi, non può essere adottato atteso che non è possibile prevedere la capacità di generare futuri benefici economici, ad un appropriato tasso di capitalizzazione, dedotto dalle precedenti gestioni o dal mercato.

In base a quanto sopra esposto la stima dei locali ,già agriturismo con ristorante , viene eseguita con riferimento a prezzi medi di abitazioni (come attualmente censiti in catasto e da quotazioni OMI da €.390,00 a €. 580,00/ mq) , tenendo conto delle seguenti caratteristiche e fattori quali :

- ubicazione in zona agricola e aperta campagna
- consistenza , rifiniture e numero delle camere ,
- dotazione di area scoperta per parcheggio;
- vetustà generale e stato di manutenzione e conservazione,
- crisi del mercato immobiliare nella zona e appetibilità modesta ;

Per quanto riguarda la tettoia (mapp. 81 sub. 8) essa viene stimata a corpo atteso che deve essere ripristinata a pergolato in quanto la sanatoria edilizia appare difficilmente possibile. Il suo valore pertanto risulta molto modesto tenuto conto dei costi per il ripristino.

Per quanto riguarda il magazzino (mapp.81 sub. 6) ,esso è una vecchia stalla fienile, ora in pessimo stato. E' praticamente privo di valore commerciale, attesa la presenza di manto di copertura in lastre di fibrocemento di vecchia posa, verosimilmente da smaltire-bonificare.

Per quanto riguarda la stalla (mapp.81 sub. 5) si tratta di vecchia stalla lattifera di grandi dimensioni non appetibile ,in scadente -- pessimo stato di conservazione. Essa potrebbe essere utilizzabile solo a deposito-ricovero attrezzi agricoli. (valori OMI capannoni tipici da 260,00 a mq 400,00/mq).

Anch'essa presenta manto di copertura in lastre di fibrocemento di vecchia posa, per cui il suo valore per mq. sarà sensibilmente ridotto per i rilevanti costi per manutenzione straordinaria , bonifica e smaltimento.

Per quanto riguarda l'area pertinenziale di tutti gli edifici (coperta e scoperta con piantumazioni e stradelli) di rilevante superficie pari a mq. 16490 , essa viene valutata alla stregua di terreno agricolo .

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari , OMI .



8.3 Valutazione corpi:

A. - LOTTO 1 unico -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione PT1° mapp. 81 sub. 1	151	€ 380,00	€ 57.380,00
Locali ex agriturismo - ristorante mapp. 81 sub. 7	424	€ 430,00	€ 182.320,00
Magazzino mapp. 81 sub. 6	497	€. //////////////	€. //////////////
Tettoia mapp. 81 sub. 8	112	A corpo	€ 3.000,00
Stalla mapp. 81 sub. 5	824	€ 50,00	€ 41.200,00
Area pertinenziale	16490	€ 2,00	€ 32.980,00

Valore immobili	in cifra tonda	€ 317.000,00
Valore complessivo intero		€ 317.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 317.000,00

Riassunto: LOTTO 1 unico

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1 unico	Abitazioni, stalla , magazzino ecc.		€ 317.000,00	€ 317.000,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come previsto nell'ambito delle procedure esecutive di Ferrara € . 47.550,00

Spese per aggiornamento catastale e sanatoria edilizia ripristini :

€ 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta :

Piena proprietà quota 1/1 di fabbricati vari (abitazione , ex agriturismo con ristorante , magazzino , stalla) e terreno , in Codigoro via Zarabotta ■ a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con spese a carico dell'aggiudicatario per sanatoria edilizia, aggiornamento catastale ripristini, ecc. , nulla escluso, in cifra tonda -

Lotto 1 unico "Stato libero"

€ 257.000,00



Ferrara 21.08.2024

Geom. Luca Nagliati



Allegati :

- n. 62 fotografie
- n. 5 planimetrie catastali
- n. 4 mappe topografiche
- mappa catastale attuale e d'impianto 1939
- n.6 visure catastali storiche
- n.3 elaborati planimetrici con elenco subalterni 2011/2013 e 2015
- rogito not. Carpanelli del 28.10.1977 con nota di trascrizione
- Nota trascrizione denuncia Successione 138/189 del 09.01.1986
- rogito divisione not. C.A.Alberti del 07.07.1990
- APE certificazione energetica del 27.03.2018
- Certificato Destinazione Urbanistica
- stralcio n.12 pratiche edilizie con abitabilità e conformità edilizia
- Visure Agenzia Entrate Ferrara