

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

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

della **[REDACTED]**

(Avvocato Gabriele Vaccari)

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

### **Lotto 1**

**FABBRICATO DI ABITAZIONE RURALE CON  
ANNESI MAGAZZINI, STALLA-FIENILE E CORTILE**

**in Comune di Crevalcore (BO)**

Via Argini Nord n°3645-3647-3647/A

**Perito:** 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 Crevalcore (BO)**

VIA ARGINI NORD n.3645-3647-3647/A Località RONCHI cap.40014

**Lotto 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Quota e tipologia del diritto**

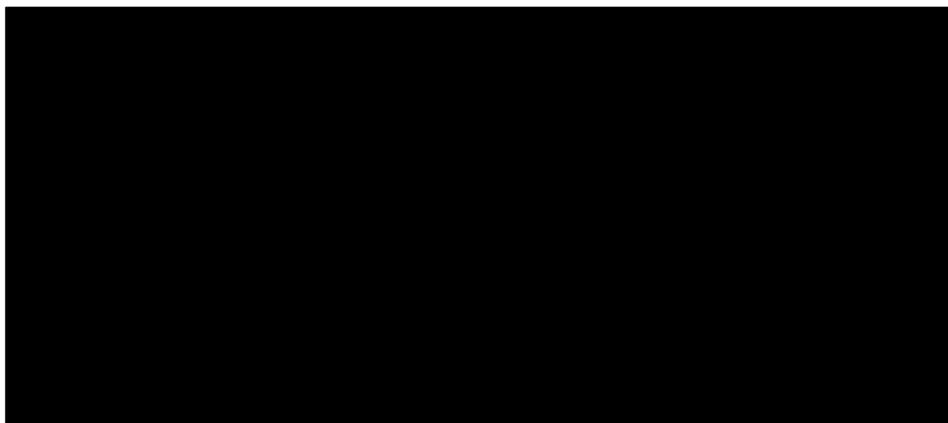
3/36 d [redacted] **quota ereditaria per successione legittima di [redacted]**  
**per la quale non risulta ancora trascritta accettazione**

Cod. Fiscale: BTTGRG78M41G467I, nata a SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) il 01/08/1978

Regime patrimoniale: quota ereditaria su beni personali

**Comproprietari:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**Catasto Fabbricati del Comune di CREVALCUORE (D166) (BO)**

**Foglio 33 Particella 16, AREA URBANA** indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T, in Categoria F/1 della consistenza di mq.120, derivante da Pratica n. BO0341362 in atti dal 25/10/2011 FRAZIONAMENTO AREA URBANA prot. n.2908.1/2011

**Foglio 33 Particella 16 Subalterno 4, MAGAZZINO\*** indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T, in Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività Agricole), con Rendita Euro 417,20.

**Foglio 33 Particella 16 Subalterno 5, MAGAZZINO\*** indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T, in Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività Agricole), con Rendita Euro 95,20.

**Foglio 33 Particella 16 Subalterno 6, STALLA-FIENILE\*** indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T-1, in Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività Agricole), con Rendita Euro 985,16.

**Foglio 33 Particella 16 Subalterno 7, ABITAZIONE\*** indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T-1, in Categoria A/3, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 7,0 vani, di superficie Totale mq.170, con Rendita Euro 650,74.

**Foglio 33 Particella 16 Subalterno 8, ABITAZIONE\*** indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T-1, in Categoria A/3, Classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 7,0 vani, di superficie Totale mq.159, con Rendita Euro 604,25.

**Foglio 33 Particella 16 Subalterni 9-10**, indirizzo VIA ARGINI NORD n. 3645 Piano T, BCNC Beni Comuni Non Censibili.

**\*Dati derivanti da:** denuncia di costituzione del 26/02/2007 Pratica n. BO0044280 in atti dal 26/02/2007 prot. n. 487.1/2007

Al **Catasto Terreni** di detto Comune Foglio 33 la **Particella 16** risulta censita come Ente Urbano di Superficie mq.3.916.

Deriva dal FRAZIONAMENTO del 29/06/2009 Pratica n.BO0168762 (n. 168762.1/2009) che ha creato la Particella 219 con qualità AREA di superficie mq.120.

CONFINI IN UN SOL CORPO: la Via Argini Nord oltre la Particella 219, ragioni della Particella 86 e di altri mappali, ragioni della Particella 39 e ragioni della Particella 220, salvo altri.

Conformità catastale:

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

- difformità geometriche rilevate sulla rappresentazione della planimetria dell'u.i. contraddistinta dal sub.8;
- assenza in planimetria di alcune pareti divisorie che individuano un bagno al P.T ed un vano guardaroba al P.1° dell'u.i. contraddistinta dal sub.7.

Regolarizzabili mediante: denunce di variazione al C.F. in procedura Docfa, previa verifica ed acquisizione dei titoli edilizi autorizzativi necessari.

Inoltre si segnala che la Particella 16 (senza subalterni) risulta censita come u.i. in categoria F1 di mq.120 probabilmente in duplicazione alla Particella 219 con qualità AREA di superficie mq.120, creata con il medesimo frazionamento ed espropriata per pubblica utilità con ATTO AMMINISTRATIVO del Prefetto di Bologna in data 13/12/2011 repertorio 37 trascritto ai nn. Registro generale n. 9216 Registro particolare n. 6549 del 06/03/2012.

Per quest'ultima situazione saranno necessarie verifiche e richiesta di allineamenti della banca dati catastale.

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

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

Trattasi di immobile rurale costituito da un fabbricato di civile abitazione, un edificio stalla-fienile, oltre magazzini accessori con circostante area cortiliva pertinenziale.

Il tutto ha accesso carrabile dalla Via Argini Nord, corrispondente ai nn°3645-3647-3647/A, che collega il piccolo borgo Bolognina con la località di Crevalcore (BO), in prossimità dell'intersezione con la Via della Repubblica.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono piuttosto comodi, data l'ubicazione non lontana dalla SP9 e SP568 che consentono i collegamenti con il centro di San Giovanni in Persiceto (BO) che dista circa 15 km.

La zona è dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, gas, fognatura pubblica,

energia elettrica e linea telefonica.

**Caratteristiche zona:** normale

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

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

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara centro a Km 47 circa, Bologna centro a km 44 circa.

**Attrazioni paesaggistiche:** non specificate.

**Attrazioni storiche:** non specificate.

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

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** dai comproprietari e familiari, attualmente in disuso.

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.

### 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:

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:

Nessuna conosciuta.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

---

**Ricerche effettuate sugli archivi informatizzati dell'A.d.E. a tutto il 28-09-2024**

---

### 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 disponibile

**Indice di prestazione energetica:** non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato

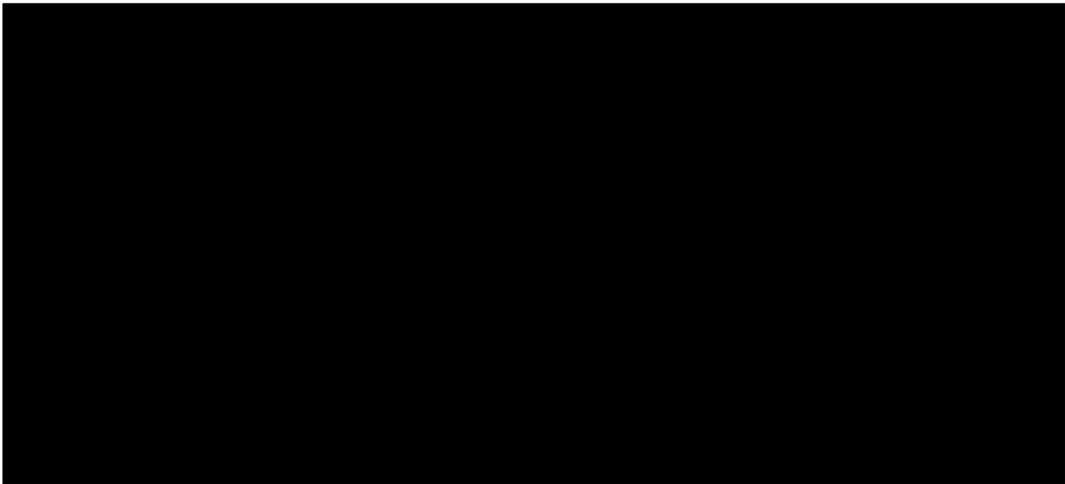
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolari/Proprietari attuali:

1. [REDACTED]  
01/08/1978 per il diritto di proprieta' in ragione della quota di 3/36



Successione presentata il 28/07/2022 presso l'Ufficio Territoriale di BOLOGNA (BO),  
registrata al Num. 331431 Volume 88888  
trascritta presso il Reparto PI di BOLOGNA ai nn. Registro generale 61274  
Registro Particolare 43456 in data 24/11/2022.

**NOTE: per la sopracitata successione non risulta ancora trascritta nessuna accettazione.**

Titolari/Proprietari precedenti:

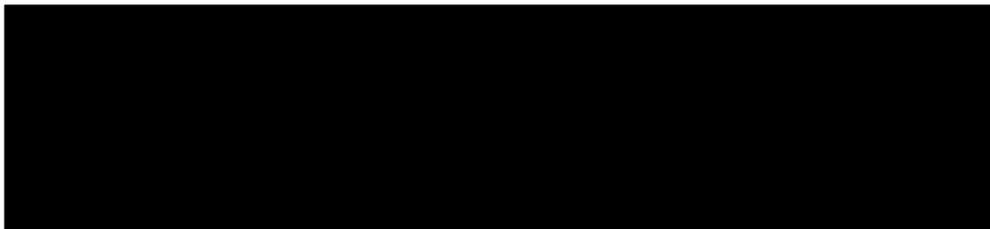
1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

fino al

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

**NOTE: per le sopracitate successioni non risulta trascritta nessuna accettazione.**

**Titolari/Proprietari precedenti:**



dal **20/11/1987** in forza di atto di compravendita del 20/11/1987 rep.28417 racc.3536 del Notaio Vincenzo Maria Santoro di Bologna, registrato a Bologna il 10/12/1987 al n.6223, trascrizione N. RP 22736 del 1987, per acquisto di [redacted] 04/03/1931

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Con riscontro alla mia istanza di visione atti di PROT. N. 0024122/2024 del 04/09/2024, la ricerca di archivio del Comune di Crevalcore (BO) ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

Intestazione:

Tipo pratica: Condonò Edilizio (L.47/85) Prot.8057/1986 N°597/86 rilasciato il 20/01/1998  
Per lavori di: costruzione magazzini agricoli

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia Prot.11225/1988 N°207/88 rilasciata il 17/01/1989  
Per lavori di: costruzione di recinzione sul fronte stradale Via Argini Nord

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia n°182/1990 Prot.11730/1990  
Per lavori di: ristrutturazione fabbricato rurale ad uso civile abitazione  
Rilasciata in data 11.04.1991  
Abitabilità/agibilità: non reperita.

Intestazione:

Tipo pratica: SCIA n°381/2014 Prot.33817/2014  
Per lavori di: riparazione danni e miglioramento sismico del fabbricato rurale uso fienile-stalla a seguito dell'ordinanza di inagibilità Prot.22131/2012  
Successive pratiche SCIA prot.n.12511 del 04/05/2015,  
SCIA di ultimazione lavori N°104 prot. n.12037 del 02/05/2018  
Comunicazione di fine lavori strutturale con relativi allegati prot. n.13141/2020  
Verbale di sopralluogo SCEA dell'Ufficio Tecnico Comune attestante il rispetto del progetto in data 29/09/2020.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate incongruenze ed irregolarità che potranno essere regolarizzate.

- a. difformità geometriche rilevate sulla rappresentazione dell'u.i. contraddistinta dal sub.8, in particolare al P.T. la porta di collegamento fra disimpegno e soggiorno non è presente; il soggiorno è di fatto una cantina con unico accesso dall'esterno; al P.1° la parete portante centrale l'edificio si interseca con il muro esterno individuando un bagno più ridotto rispetto a quello rappresentato sulle planimetrie, inoltre la camera confinante con la scala presenta una maggiore superficie per effetto della presenza di un piccolo solaio ricavato sul vano scala;

- b. assenza in planimetria di alcune pareti divisorie che individuano il bagno del P.T ed il vano guardaroba/bagno del P.1° (il bagno risulta spostato e ricavato in una delle camere letto) dell'u.i. contraddistinta dal sub.7.

Le opere che potranno essere oggetto di sanatoria ed 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 e l'autorizzazione allo scarico, per un importo complessivo stimato in € 7.000,00.

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): **€ 8.000,00**

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

**7.2 Inquadramento urbanistico:**

Strumenti Urbanistici Approvati:	II^ VARIANTE PSC Adozione: Delibera di C.C. n. 70 del 27/11/2014 Approvazione: Delibera di C.C. n. 16 del 14/05/2015 Vigente dal: 03/06/2015 RUE - Approvazione Settembre 2018
Zona omogenea e relative Norme tecniche di attuazione:	Ambiti agricoli ad alta produttività agricola (AVA) RCB - Restauro e risanamento Conservativo di tipo B Dossi e paleodossi Principali complessi architettonici storici non urbani Unità di paesaggio - PIANURA DI CREVALCORE Fascia di rispetto stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per le prescrizioni urbanistiche, relative agli usi e interventi consentiti, si fa riferimento ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC e RUE vigenti.

Descrizione

**Abitazione rurale con magazzini, fabbricato ad uso stalla-fienile e cortile pertinenziale**

Podere donominato "Palazzo" composto da fabbricati rurali (preesistenti alla Legge n. 10/1977) costituiti da un edificio di abitazione suddiviso in due alloggi, un edificio uso stalla-fienile oltre magazzini e circostante corte colonica di complessivi mq. 3.916 (catastali), fra scoperto e sedimi.

Il fabbricato di abitazione è composto da due unità abitative dotate di accessi autonomi, suddivise da cielo a terra e disposte su due livelli di piano (terra e primo).

L'u.i. contraddistinta dal sub.8 presenta caratteristiche, finiture ed impianti da ristrutturare. L'abitazione è composta da un vano cucina di mq.20 circa, il soggiorno (di fatto cantina perchè locale privo di requisiti di abitabilità) di mq.24 circa, oltre un ripostiglio ed un bagno di mq.5,60 con altezza utile 2,90; al piano primo sono presenti tre camera letto di rispettivi mq.18, mq.20 e mq.15 circa, oltre un bagno e disimpegno centrale, tutti con altezza utile m.2,94 sottotravetto.

L'abitazione contraddistinta dal sub.7 si presenta invece riammodernata, con alcuni elementi di finitura da completare; al piano terra sono presenti un ingresso con ripostiglio sottoscala, disimpegno cieco e bagno finestrato, mentre al piano primo si sviluppano due camera letto di mq. 18 circa ed una terza cameretta, oltre un bagno ed il disimpegno centrale.

Il fabbricato uso stalla-fienile si presenta completamente ristrutturato con miglioramenti e rinforzi strutturali effettuati dopo gli eventi sismici del 2012 e completati nel 2020.

L'edificio presenta un'estensione in pianta di m.15x12,30, con altezza massima al piano terra (ex stalla) di m.2,45-2,90 con soffitti a volta, mentre al piano superiore (ex fienile) la copertura è realizzata con struttura in legno.

In particolare l'intervento ha realizzato opere di sottofondazione, rinforzo delle murature esistenti interne ed esterne con rete in fibra di vetro, rinforzo dei pilastri sul fronte principale con inserimento di barre in acciaio, realizzazione della nuova copertura con travi e tavolato in legno a vista e manto di copertura con canale e coppo di laterizio; nuovo pacchetto di pavimentazione interna con finitura industriale al piano terra, svuotamento delle volte del primo impalcato e nuovo riempimento in conglomerato cementizio al piano primo, parziale esecuzione degli intonaci nei locali al piano terra, nuova tinteggiatura esterna.

I magazzini, oggetto di condono edilizio L.47/85, si presentano invece in condizioni precarie e fatiscenti. Sono composti da due corpi collegati da piccola tettoia: il primo corpo è composto da tre locali di medesimo sviluppo con accessi autonomi di dimensioni in pianta di m.5 x 6,88 oltre un quarto vano di m.5x5 con altezza media m.2,50 circa.

Altri due magazzini sviluppano una pianta di m.10 x 10,80 con un'altezza media di 3,40 il primo e m.2,80 il secondo.

Si tratta di edifici con strutture metalliche e lignee, fissate su getto di calcestruzzo, con copertura e pareti formate da lastre metalliche ed in parte anche da lastre in fibrocemento (non è possibile escludere la presenza di eventuali lastre di Eternit da smaltire).

Sul cortile è presente anche un vecchio pozzo, come indicato in mappa catastale.

L'accesso all'immobile è garantito da un passo carraio affacciato sulla Via Argini Nord corrispondente ai civici n° 3645-3637-3647/A.

E' presente una rete metallica che delimita la proprietà immobiliare sui quattro lati, ma si precisa che in questa sede non sono stati effettuati accertamenti e rilievi connessi alla verifica dei confini, pertanto eventuali controlli restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### Condizioni generali dell'immobile:

Lo stato generale di conservazione dell'edificio è mediocre, necessitano lavori di ristrutturazione, soprattutto in uno dei due alloggi, nonchè lavori di risanamento delle facciate e manutenzione della copertura.

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.

Precarie e fatiscenti le condizioni dei magazzini, mentre il fabbricato ex stalla-fienile è in buone condizioni, considerate la recente ristrutturazione.

**Caratteristiche descrittive**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>muratura</b> . condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto laterizio legno</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: discrete-mediocri
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: discrete-mediocri
Manto di copertura	materiale: <b>elementi di laterizio</b> condizioni: <b>da verificare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b>
Pavim. Esterna	Materiale: <b>cemento</b> ; condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: discrete-mediocri
Plafoni	materiale: <b>intonaco tinteggiato con travetti in legno a vista</b> condizioni: mediocri-sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> ; accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: sufficienti

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> conformità: <b>non reperita per le abitazioni</b>
Fognatura	Zona non dotata di servizio pubblico di fognatura tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>da verificare</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> conformità: <b>non reperita per le abitazioni</b>

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non reperita per le abitazioni**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: gas metano;  
conformità: **non reperita per le abitazioni****Note generali impianti (conformità e certificazioni):**

Per l'immobile in esame risultano rese soltato le dichiarazioni di conformità impiantistiche allegate alla richiesta di agibilità prot. n.13141/2020 relative il fabbricato uso stalla-fienile.

Si precisa che non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che, pertanto, tutti i costi relativi a verifiche ed eventuali dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario.

**DATI METRICI, CONSISTENZA IMMOBILIARE E VALORI DI RIFERIMENTO**

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. Viene inoltre compresa la scala interna computata una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale.

La valutazione finale viene effettuata a corpo ed è comprensiva dell'incidenza della corte di pertinenza (in zona agricola) e dei magazzini (in precarie e fatiscenti condizioni).

**LOTTO 1 – DATI METRICI IMMOBILI VIA ARGINI NORD Foglio 33 Mapp. 16**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	170	1,00	110
Abitazione	sup reale lorda	159	1,00	159
Locali accessori sub.4	sup reale lorda	144	1,00	144
Locali accessori sub.5	sup reale lorda	34,40	1,00	34,40
Fienile ristruttur P. T-1	sup reale lorda	369,40	1,00	369,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: CREVALCORE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

## 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 è tenuto conto della tipologia degli edifici e del contesto rurale di appartenenza, inserito fra vecchi borghi agricoli, nonché dello stato di conservazione anzi descritto.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

### 8.3 Valutazione:

LOTTO 1 – Via Argini Nord località RONCHI

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione sub.7	Mq.e 170	€ 350,00	€ 59.500,00
Abitazione sub.8	Mq.e 159	€ 600,00	€ 95.400,00
Fienile sub.6	Mq.369,40	€ 300,00	€ 110.820,00

Stima sintetica comparativa parametrica dell'intero:	€ 265.720,00
In cifra arrotondata:	€ 265.000,00
Valore del diritto in LC - Proprietà in ragione della quota di 3/36:	€ 22.083,33

### 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% ) € 39.858,00.

Spese di regolarizzazione edilizia/catastale e rimessa in pristino € 8.000,00.

#### **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: € 217.142,00.  
In cifra arrotondata: € **217.000,00.**

Valore della quota di 3/36 al netto della riduzione del 15% e delle decurtazioni per spese di regolarizzazione: € 18.095,16.  
In cifra arrotondata: € **18.000,00.**

Ferrara, 30-09-2024

Il perito: Geometra Roberta Merli

