

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 2

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

in Comune di Crevalcore (BO)

Via Calanco n° 166/N

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 CALANCO n.166/N cap.40014

Lotto 2



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Quota e tipologia del diritto

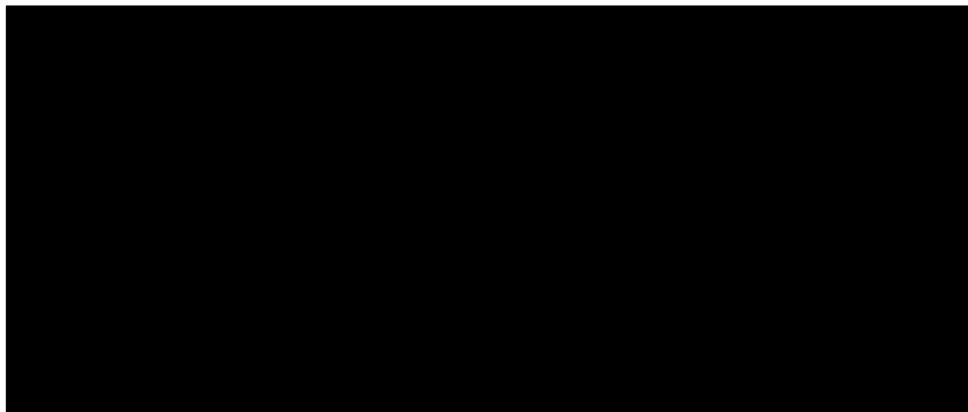
3/36 d

per la quale non risulta ancora trascritta accettazione

Cod. Fiscale 01/08/1978

Regime patrimoniale: quota ereditaria su beni personali

Comproprietari:



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

Foglio 67 Particella 297, AREA URBANA indirizzo Via Calanco n. 166/N Piano T, in Categoria F/1 della consistenza di mq.300, derivante da COSTITUZIONE del 04/07/2008 Pratica n.BO0190030 in atti dal 04/07/2008 prot.n.3019.1/2008

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 1, DEPOSITO indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano T-1°, in Categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività Agricole), con Rendita Euro 1.100,00.

Dati derivanti da: VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/10/2020 Pratica n. BO0080345 in atti dal 09/10/2020 PROT. n.33353.1/2020)

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 7, ABITAZIONE indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano T, in Categoria A/3, Classe 2[^], Consistenza 5,50 vani, di superficie Totale mq.122, con Rendita Euro 426,08.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. BO0081527 in atti dal 14/10/2020 PER DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot.n. 33819.1/2020.

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 8, PORCILE indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano T, in Categoria C/6, Classe 3[^], Consistenza mq.10, di superficie Totale mq.15, con Rendita Euro 49,58.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. BO0081527 in atti dal 14/10/2020 PER DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot.n. 33819.1/2020.

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 9, POLLAIO indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano 1°, in Categoria C/6 Classe 3[^], Consistenza mq.13, di superficie Totale mq.15, con Rendita Euro 64,45.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. BO0081527 in atti dal 14/10/2020 PER DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot.n. 33819.1/2020.

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 10, ABITAZIONE indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano 1°, in Categoria A/3, Classe 2[^], Consistenza 6,00 vani, di superficie Totale mq.122, con Rendita Euro 464,81.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. BO0081529 in atti dal 14/10/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot. n. 33818.1/2020

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 11, PORCILE indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano T, in Categoria C/6 Classe 3[^], Consistenza mq.7, di superficie Totale mq.11, con Rendita Euro 34,71.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. BO0081529 in atti dal 14/10/2020 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI prot. n. 33818.1/2020

Foglio 67 Particella 74 Subalterno 6, indirizzo VIA CALANCO n. 166/N Piano T, BCNC Bene Comune Non Censibile (corte comune).

Al **Catasto Terreni** di detto Comune **Foglio 67 la Particella 74** risulta censita come Ente Urbano di Superficie mq.2.067.

Deriva dal FRAZIONAMENTO del 29/05/2008 Pratica n.BO0155835 in atti dal 29/05/2008 prot.n. 155835.1/2008 e Tipo Mappale del 25/06/2007 Pratica n. BO0215851 in atti dal 25/06/2007 prot. n. 215851.1/2007.

Completa il compendio immobiliare il terreno agricolo contraddistinto al Catasto Terreni

Foglio 67 Particella 298

Redditi: dominicale Euro 547,84 agrario Euro 378,83

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2 Superficie mq 56.424

CONFINI IN UN SOL CORPO: la ferrovia Bologna-Verona lato est, ragioni della Particella 96 lato sud, ragioni delle Particelle 311-72-124 lato ovest e ragioni della Particella 293 lato nord, salvo altri.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali. La mappa e la rappresentazione grafica delle schede planimetriche, agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ferrara, appaiono conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 10/09/2024.

Si segnalano solamente incoerenze nella rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni, registrato in atti con Prot.BO0081527 in data 14/10/2020.

Quest'ultimo riporta erroneamente l'indicazione del sub.3 - u.i. soppressa ed è assente l'u.i. contraddistinta dal il sub.11.

Per correggere tali dati sarà necessario produrre un nuovo Elaborato Planimetrico in rettifica mediante procedura Docfa al Catasto Fabbricati.

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 suddiviso in due alloggi con adiacente deposito agricolo e circostante area cortiliva, su parte della quale insiste un laghetto. Il compendio immobiliare in esame è completato da un appezzamento di terreno di Ha 5.64.24 (seminativo) che si estende attorno alla corte colonica sopra descritta.

L'accesso all'intero fondo agricolo è garantito attraverso la Via Calanco, che costeggia la linea ferroviaria.

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

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: APE VALIDA FINO AL 26/11/1930

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA A1


Note Indice di prestazione energetica: si richiamano i certificati allegati alla AGIBILITA' prot.n. 34426-2020 DEL 29-12-2020

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

Avvertenze ulteriori: non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:


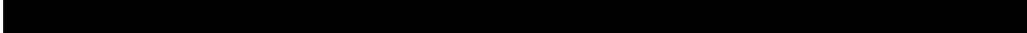
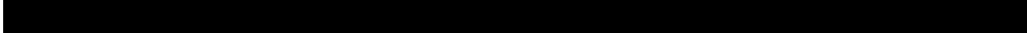
Titolari/Proprietari attuali:

1. 
01/08/1978 per il diritto di proprietà in ragione della quota di 3/36

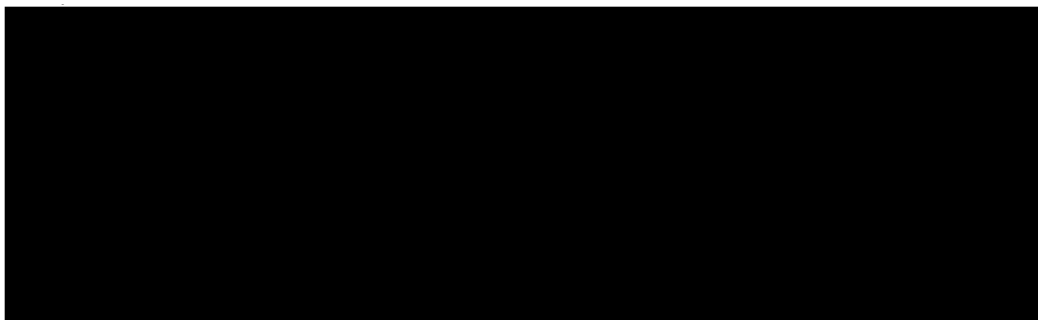
Successione presentata il 28/07/2022 presso l'Ufficio Territoriale di BOLOGNA (BO), registrata al Num. 331431 Volume 88888 trascritta presso il Reparto PI di BOLOGNA ai nn. Registro generale 61274 Registro Particolare 43456 in data 24/11/2022.

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

Titolari/Proprietari precedenti:

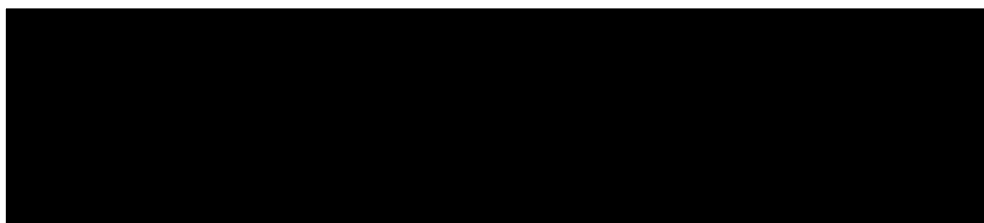
1. 
2. 
3. 

4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]



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

Titolari/Proprietari precedenti:



dal 10/11/1987 in forza di atto di compravendita del 10/11/1987 rep.17487 racc.4851 del Notaio Giorgio Forni di Bologna, trascrizione N. RP 21549 del 1987, per acquisto [REDACTED]

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: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia n°257/1987 Prot.19984/1987
Per lavori di: ristrutturazione fabbricato rurale uso magazzino
Rilasciata in data 12.01.1988
Agibilità: non reperita.

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia Prot.11441/1991 N°178/91 rilasciata il 28/09/1991
Per lavori di: costruzione di laghetto per allevamento ittico e irrigazione

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: SCIA n°313/2014 Prot.28786/2014
Per lavori di: riparazione danni e miglioramento sismico di fabbricato uso residenziale e produttivo, dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici avvenuti nel 2012 con Ordinanza n.23419/2012
Successive pratiche SCIA n°383/2014 Prot.33818/2014, n°103 prot.n.12031 del 02/05/2018,
SCIA di ultimazione lavori N°104 prot. n.12030 del 02/05/2018
Agibilità/abitabilità: Prot.n. 34426-2020 DEL 29-12-2020

7.1 Conformità edilizia:

Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi sopra citati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia dell'immobile in esame.

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) NO VINCOLI DI TUTELA DEL FABBRICATO Aree di valore naturale e ambientale (AVN) Limiti di rispetto delle infrastrutture ferroviarie Canali storici Unità di paesaggio - PIANURA DI CREVALCORE
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 deposito, cortile pertinenziale e appezzamento di terreno agricolo



Podere donominato "Casino 1" composto da un fabbricato rurale con piccolo corpo accessori (ex pollaio-porcile) preesistenti alla Legge n. 10/1977.

L'edificio principale è composto da due alloggi e da un deposito, con circostante corte colonica e appezzamento di terreno agricolo di complessivi Ha 5.8791 (catastali), fra scoperto e sedimi.

Il fabbricato principale è stato interessato da recente ristrutturazione e miglioramento sismico le cui opere sono terminate nel 2020.

L'edificio si sviluppa su due piani ed è suddiviso in due unità abitative dotate di accessi autonomi (una al piano terra ed una seconda al piano primo), oltre un ampio deposito al servizio dell'attività agricola disposto sui piani terra e primo.

L'alloggio contraddistinto dal sub.7 si sviluppa al solo piano terra ed è composto da un soggiorno di mq.21 circa, un'ampia cucina-pranzo di mq.21,50, un bagno finestrato di mq.6, due camera letto di rispettivi mq.13,80 e mq.17,80, oltre un ripostiglio ed un disimpegno centrale di mq.11,50 circa.

Tutti i locali presentano altezza regolare di m.2,70 misurata sotto i travetti.

L'alloggio contraddistinto dal sub.10 si sviluppa invece al piano primo con accesso indipendente dall'ingresso del piano terra con vano scala.

L'abitazione si compone di un'ampia cucina di mq.21 circa, un soggiorno di mq.17, un bagno finestrato di mq.6,50, due camera letto di rispettivi mq.18,70 e mq.18,10 circa, oltre un ampio disimpegno centrale di mq.14,50.

Tutti i locali presentano altezza regolare di m.2,80.

L'unità dispone anche della possibilità di accedere al piano sottotetto attraverso una botola posizionata fra il disimpegno ed il ripostiglio, come meglio rappresentato nelle tavole di progetto autorizzate.

Il deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq.338, sui piani terra e primo; gli spazi del piano terra dispongono di un'altezza media di m.5,90 con h. minima m.4,50 in gronda, mentre al piano primo l'altezza raggiunge una media di m.2,60 circa.

Sull'area cortiliva è stata autorizzata, all'inizio degli anni novanta, la realizzazione di un laghetto per l'allevamento ittico, di dimensioni m.80x35 circa, di profondità m.3 circa.

Fa parte del compendio immobiliare anche un piccolo fabbricato, ora in disuso e fatiscente, che un tempo era utilizzato per il ricovero degli animali del podere (ex pollaio porcile) individuato nelle planimetrie catastali in atti dai sub.8-9-11.

Il terreno agricolo, che completa la consistenza del compendio immobiliare in esame, ha una conformazione irregolare che si estende per Ha 5.64.24 (catastali) in unico corpo pianeggiante; si trova vicino ai margini dell'abitato di Crevalcore, in posizione posta a ridosso della linea ferroviaria Bologna-Verona.

L'accesso è garantito attraverso la via Calanco che raggiunge la proprietà costeggiando la ferrovia e attraversando il terreno agricolo con un viale alberato.

Attualmente il terreno si presenta coltivato a seminativo.

In prossimità del fondo è presente anche un canale consortile che può garantire l'approvvigionamento idrico del fondo e del laghetto ittico.

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 del fabbricato: lo stato generale di conservazione dell'edificio è buono, considerata la recente ristrutturazione.

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.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: muratura . condizioni: buone
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto laterizio legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura . condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: elementi di laterizio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura
Pavim. Esterna	Materiale: cemento ; condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grès condizioni: buone
Plafoni	materiale: legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno ; accessori: serratura di sicurezza condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: allegata alla AGI Prot.34426 del 29-12-2020
Fognatura	Zona non dotata di servizio pubblico di fognatura tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: a dispersione ispezionabilità: sufficiente conformità: allegata alla AGI Prot.34426 del 29-12-2020
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: allegata alla AGI Prot.34426 del 29-12-2020

Termico

Rapporto di stima
PROCEDURA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 23/2024
tipologia: **autonomo** alimentazione: gas metano;
conformità: **allegata alla AGI Prot.34426 del 29-12-2020**

Note generali impianti (conformità e certificazioni):

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

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 (considerate le precarie condizioni e lo stato fatiscente in cui si trovano).

LOTTO 1 – DATI METRICI IMMOBILI VIA ARGINI NORD Foglio 67 Mapp. 74-297-298

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito D10 sub.1	sup reale lorda	338	1,00	338
Abitazione PT sub.7	sup reale lorda	122	1,00	122
Porcile sub.8	sup reale lorda	15	1,00	15
Pollaio sub.9	sup reale lorda	15	1,00	15
Abitazione P.1 sub.10	sup reale lorda	122	1,00	122
Porcile sub.11	sup reale lorda	11	1,00	11
Terreno Part.297 F1	Ha	0.03.00	27.000	0.03.00
Terreno Part.298 Seminativo	Ha	5.64.24	27.000	5.64.24

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'Agenzia 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 dell'edificio di recente ristrutturazione e della posizione periferica della località di Crevalcore, comoda ai vari servizi e infrastrutture.

CORPO C – Terreno

Per la valutazione si ritiene di poter utilizzare i "Valori Agricoli Medi" fissati dalla Commissione Provinciale di Bologna per l'anno 2024 riferiti ai terreni compresi nella regione agraria n.6 per "Seminativi di Pianura".

Premesso che tali valori non costituiscono un preciso riferimento, ma comunque rappresentano un utile strumento di consultazione e verifica del mercato locale, si ritiene prudente e giustamente compensativa l'attribuzione del valore corrispondente pari a € 27.000,00/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 Crevalcore, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.

8.3 Valutazione:

LOTTO 2 – Via Calanco Crevalcore Foglio 67 Mapp. 74-297-298

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito D10 sub.1	Mq.e 338	€ 350,00	€ 118.300,00
Abitazione PT sub.7	Mq.e 122	€ 800,00	€ 97.600,00
Porcile sub.8	Mq.e 15		
Pollaio sub.9	Mq.e 15		
Abitazione P.1 sub.10	Mq.e 122	€ 800,00	€ 97.600,00
Porcile sub.11	Mq.e 11		
Area Urbana Part.297 F1	Mq.300		
Terreno Part.298 Seminativo	Mq.56.424	€ 27.000	€ 152.344,80

Stima sintetica comparativa parametrica dell'intero: € 465.844,80

In cifra arrotondata: € 465.000,00

Valore del diritto in LC - Proprietà in ragione della quota di 3/36 € 38.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 69.750,00.

