

TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA

Nella procedura di R.G. n 8/2024:

Liquidazione giudiziale: ██████████

Giudice delegato: dott.ssa Anna Ghedini

Liquidatore: dott.ssa Aurora Prencipe

Sommario

1) INCARICO.	2
2) PROVENIENZA.....	2
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3
4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	4
5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
6) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
7) STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.....	10
8) CONSISTENZA.....	10
9) STIMA.....	11
ALLEGATI.....	14

CONSULENZA TECNICA

1) INCARICO.

In data 11/09/2024 il sottoscritto Geom. Pierpaolo Giovannini, libero professionista, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1649, con studio in Ferrara via M. Tassini, 6, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura di cui in epigrafe, al fine di stimare il compendio immobiliare di proprietà della Sig.ra ██████████ costituito da fabbricati e terreni agricoli ubicati nel territorio di Galliera.

2) PROVENIENZA.

A seguito degli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna gli immobili sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto di successione in morte di ██████████, deceduta in data 08/01/2003, trascritto a Bologna, in data 04/08/2003, ai nn. 39420/25954. I Sig.ri ██████████
██████████ ereditano la quota di 1/3 ciascuno sull'unità negoziale 1 e la quota di 1/6 ciascuno sull'unità negoziale 2.
- Accettazione di eredità come da atto notarile del 06/10/2005, rep. 21738/8321, trascritto a Bologna in data 13/10/2005 ai nn. 57404/34316.

In tale atto vengono riportati solo ed esclusivamente degli immobili non oggetto di procedura.

- atto di successione in morte di ██████████, deceduto in data 31/08/2015, trascritto a Bologna, in data 19/07/2016, ai nn. 34031/22908. La Sig.ra ██████████
██████████ eredita la quota di 1/3.
- atto di successione in morte di ██████████, deceduto in data 25/11/2020, trascritto a Bologna, in data 15/01/2021, ai nn. 2087/1445. La Sig.ra ██████████
██████████ eredita insieme a ██████████ la quota di 1/2 ciascuno sull'unità

Il fabbricato ad uso abitazione, si sviluppa su due piani fuori terra ed è suddiviso in tre unità immobiliari così composte:

Sub. 7; al piano terra troviamo un ampio vano ad uso cucina; al piano primo troviamo una camera da letto;

Sub. 8; al piano terra troviamo l'ingresso, la cucina e due vani ad uso cantina; al piano primo troviamo due camere da letto, un bagno e il disimpegno;

Sub. 9; al piano terra troviamo, la cucina e la cantina; al piano primo troviamo due camere da letto; questa unità immobiliare è collegata alla precedente unità identificata con il sub. 8.

Tutte le tre unità immobiliari sono collegate tra di loro con porte interne.

Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte in muratura a vista, i soffitti sono in parte solo tinteggiati e in parte in arella intonacata e tinteggiata; i pavimenti sono in marmiglia, tavelle di cotto, cemento e/o assito in legno; i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne sono in legno verniciato; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri in legno; l'impianto elettrico è del tipo a vista, l'impianto di riscaldamento è assente, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico; il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Esternamente il fabbricato ha pareti intonacate e tinteggiate con distacchi sia dell'intonaco che della tinteggiatura, l'area cortiliva è pavimentata in ghiaia, la recinzione e il cancello sono in ferro verniciato.

Il fabbricato ad uso magazzino (sub. 6) è costituito da un ampio vano centrale e da due tettoie laterali parzialmente tamponate.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tetto in lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente con la presenza di amianto. Le tettoie laterali sono eseguite sempre in lastre ondulate con amianto. Il pavimento è in cemento, il portone è in ferro verniciato.

Il fabbricato ad uso ex stalla/fienile (part. 64 sub. 2), a due piani fuori terra è costituito da vari vani ad uso ripostiglio e/o magazzino.

La struttura portante è in muratura, solai in laterocemento, copertura in legno con lastre ondulate di fibrocemento presumibilmente con la presenza di amianto; pavimenti in cemento e/o cotto; impianto elettrico a vista.

I piccoli fabbricati ex porcile (part. 58) e forno (part. 56), sono costituiti da un solo locale. Non è stato possibile visionarli perché inaccessibili.

Tutti gli impianti non sono a norma.

L'intero compendio immobiliare non è abitato, risulta pressoché abbandonato con vegetazione spontanea infestante; lo stato di conservazione e manutenzione è pessimo, il grado di finitura è economico.

Precisazioni;

Sarà a carico dell'aggiudicatario tutti quegli oneri, incombenti, spese, ecc., nessuno escluso, che dovessero derivare da bonifiche ambientali e/o smaltimenti di materiale di qualsiasi natura in genere che fossero presenti nei fabbricati di cui sopra.

Restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come da titoli di provenienza.

CORPO B) Terreni agricoli privi di fabbricati con accesso da Via Cucco,

Comune di Galliera.

Appezamenti di terreno agricolo, non adiacenti, di forma planimetrica regolare a orografia piana della superficie catastale rispettivamente pari a mq 12.457,00 e pari a mq. 15.464,00, così per un totale di mq. 27.921,00. L'accesso ai fondi avviene dalla Via Cucco, strada di campagna ghiaia di larghezza sufficiente.

Alla data del sopralluogo gli appezzamenti risultavano incolti.

Restano a carico dell'acquirente ogni servitù attiva e/o passiva, se presente, come

da titoli di provenienza.

Il fondo agricolo risulta affittato (vedi paragrafo 79.

5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Alla data del 26/03/2025 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

CORPO A) Fabbricati agricoli con annessi magazzini con accesso da Via Cucco,

37, Comune di Galliera.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale derivante da atto giudiziario del 22/03/2024, rep. 400057/2024, trascritta a Bologna il 19/06/2024, part. 21712 e gen. 29073, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale, contro ██████████

Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del 08/03/2024, rep. 1675/2024, trascritto a Bologna il 22/03/2024, part. 10302 e gen. 13827, a favore di Banca di Bologna – Credito Cooperativo S.C., contro ██████████

Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 04/05/2023, rep. 2263/2023, iscritta a Bologna il 12/05/2023, part. 3542 e gen. 22473, a favore di Banca di Bologna – Credito Cooperativo S.C., contro ██████████

Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 19/01/2023, rep. 70/2023, iscritta a Bologna il 31/03/2023, part. 2362 e gen. 15316, a favore di E.M.A.R. S.r.l. contro ██████████

CORPO B) Terreni agricoli privi di fabbricati con accesso da Via Cucco,

Comune di Galliera.

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale derivante da atto giudiziario del 22/03/2024, rep. 400057/2024, trascritta a Bologna il 19/06/2024, part. 21712 e gen. 29073, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione giudiziale, contro ██████████

██████████
Pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del 08/03/2024, rep. 1675/2024, trascritto a Bologna il 22/03/2024, part. 10302 e gen. 13827, a favore di Banca di Bologna – Credito Cooperativo S.C., contro ██████████

Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 04/05/2023, rep. 2263/2023, iscritta a Bologna il 12/05/2023, part. 3542 e gen. 22473, a favore di Banca di Bologna – Credito Cooperativo S.C., contro ██████████

Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 19/01/2023, rep. 70/2023, iscritta a Bologna il 31/03/2023, part. 2362 e gen. 15316, a favore di E.M.A.R. S.r.l. contro ██████████

6) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.

In data 10/02/2025 prot. 1729, è stata inoltrata richiesta di accesso atti presso il Comune Galliera e sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia per la costruzione di magazzini agricolo presentata da ██████████ il 27/04/1985, prot. 2151 e rilasciata il 29/06/1985 n. 16/85; dichiarazione di fine lavori del 31/08/1988, prot. 5199.
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione dell'attuale coperto in coppi con lastre in eternit colorate, presentata da ██████████ ██████████ in data 26/11/1988 prot. 7018 e rilasciata in data 03/12/1988 al n. 33.

Non sono stati reperiti altri titoli edilizi, negli atti di compravendita, allegati al fascicolo edilizio, vengono citati “terreni con sovrastanti fabbricati”, si desume pertanto che gli stessi siano stati edificati in data antecedente al 01/09/1967.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi di cui sopra. Alcune di queste difformità rientrano nel concetto di tolleranza così come descritto all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 smi., altre devono essere sanate mediante la presentazione di titolo edilizio in sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi. Il

costo per la sanatoria e/o la demolizione sono a totale carico dell'aggiudicatario.

Le planimetrie catastali trovano sostanziale conformità con lo stato dei luoghi ad eccezione di alcune difformità, per cui si rende necessario aggiornare le stesse.

Il CDU, rilasciato in data 05/04/2025, riporta quanto segue:

l'area relativa agli immobili distinti al N.C.T. del Comune di Galliera e individuati nella planimetria catastale allegata alla domanda del richiedente, ricadono in:

con il Piano Strutturale Comunale (PSC):

Foglio 2 Mappale 30-94-102-232

| completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art.29)

| completamente Sub-Unità Dosso del Reno settentrionale (Art.13)

Foglio 7 Mappale 27-86

| completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art.29)

| completamente Sub-Unità Dosso del Reno settentrionale (Art.13)

con il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE):

Foglio 2 Mappale 30-94-232

| completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art.30)

Foglio 2 Mappale 102

| completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art.30)

| in parte Fascia di rispetto C.E.R. (Art.19 del PSC)

| in parte Fascia di tutela fluviale (Art. 16 del PSC)

Foglio 7 Mappale 27-86

| completamente Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art.30)

Tavola di Vincoli:

Foglio 2 Mappale 102

| in parte Fascia di rispetto C.E.R. (Art.19)

| in parte Fascia di tutela fluviale (Art. 16)

Gli edifici identificati al Fg.2 Mapp.30 sono individuati come “Edifici e manufatti di Valore Storico – Testimoniale” (scheda 337) in particolare sono classificati come: C2 – Caselle ad uso fienile o stalla-fienile, C4 – Edifici accessori, forni, pozzi, pollai, silos ecc., B.1.1 – Casa colonica (art. 21 del RUE

Si allega Cdu rilasciato il 05/04/2025, Prot. n. 0004114/2025, Cert. n. 8/2025 SN.

7) STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.

LOTTO UNICO)

CORPO A) Fabbricati agricoli con annessi magazzini con accesso da Via Cucco, 37, Comune di Galliera.

Il fabbricato risulta libero.

CORPO B) Terreni agricoli privi di fabbricati con accesso da Via Cucco, Comune di Galliera.

Il fondo risulta affittato con contratto stipulato in data 14/05/2021 nella sede della COPAGRI di Ferrara, registrato a Ferrara il 09/07/2021 al n. 6682, serie 3T. La durata è pari a cinque annate agrarie con scadenza al 31/12/2025; il canone di affitto è stabilito in €. 2.317,00 complessivi per annata agraria per l’intera superficie. Quanto sopra è meglio descritto nell’allegato contratto.

8) CONSISTENZA.

Per quanto riguarda i fabbricati, il calcolo della superficie commerciale viene eseguito al lordo dello spessore dei muri perimetrali e per la metà dei muri di confine. Tali superfici vengono moltiplicate per un coefficiente correttivo al fine dell’applicazione di un unico valore al mq, ottenendo una superficie commerciale equivalente (mqe)

I coefficienti adottati sono i seguenti:

1,00 per l’abitazione; 0,3 per magazzino, ex stalla/fienile e forno.

Per quanto riguarda i terreni, la consistenza viene calcolata prendendo come parametro la superficie catastale.

CORPO A) Fabbricati agricoli con annessi magazzini con accesso da Via Cucco,

37, Comune di Galliera.

Abitazione P. T	= mq. 148,00 x 1,00 = 148,00 mq
Abitazione P. I	= mq. 148,00 x 1,00 = 148,00 mq
Magazzino	= mq. 54,00 x 0,30 = 16,20 mq
Ex stalla/fienile e forno	= mq. <u>120,00 x 0,30 = 36,00 mq</u>
Totale sup. commerciale	= 348,20 mqe

CORPO B) Terreni agricoli privi di fabbricati con accesso da Via Cucco,

Comune di Galliera.

Lotto di terreno agricolo (fg. 7 part. 27)	= 1.215,00 mqe
Lotto di terreno agricolo (fg. 7 part. 86)	= 11.242,00 mqe
Lotto di terreno agricolo (fg. 2 part. 102)	= 4.120,00 mqe
Lotto di terreno agricolo (fg. 2 part. 232)	= 669,00 mqe
Lotto di terreno agricolo (fg. 2 part. 94)	= <u>10.675,00 mqe</u>
Totale sup. commerciale	= 27.921,00 mqe

9) STIMA

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata come sopra.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo degli immobili come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali

regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incumbente relativo alle parti comuni.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

In considerazione dei valori sopra riportati, a parere dello scrivente il valore dei beni oggetto di stima è il seguente:

CORPO A) Fabbricati agricoli con annessi magazzini con accesso da Via Cucco,

37, Comune di Galliera.

Abitazione-Magazzino-ecc. mq. 348,20 x € 100,00 = € 34.820,00;

Arrotondato in € 35.000,00 (trentacinquemila euro)

CORPO B) Terreni agricoli privi di fabbricati con accesso da Via Cucco,

Comune di Galliera.

Terreno agricolo mqe 27.921,00 x €. 2,50 = €. 69.802,50

Arrotondato in €. 70.000,00 (settantamila euro)

**Il valore dell'intero compendio immobiliare è pari a €. 105.000,00
(centocinquemila euro).**

Ad evasione dell'incarico affidatomi nella presunzione di avere bene e fedelmente operato.

Ferrara li 15 aprile 2025.

Rev. 25 luglio 2025

Il Perito

