

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **49/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maura Cupellini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Geometra Andrea Bertazzini  
**Codice fiscale:** BRTNDR68A26D548S  
**Partita IVA:** 01293190383  
**Studio in:** Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 0532/680115  
**Fax:** //  
**Email:** geom.bertazzini@libero.it  
**Pec:** andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in **Argenta (FE)**  
Località/Frazione **Consandolo**  
Via Provinciale snc

## Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in frazione: **Consandolo, Via Provinciale snc**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 03932200870

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Argenta:**

Intestazione: [REDACTED] sede ACI SANT'ANTONIO (CT) (CF: [REDACTED])

**foglio 68, particella 239, subalterno 9**, indirizzo VIA PROVINCIALE SNC, piano T, comune ARGENTA, categoria C/7, classe 2, consistenza 65, rendita € 100,71

**foglio 68, particella 239, subalterno 5**, indirizzo VIA PROVINCIALE SNC, piano T, comune ARGENTA, categoria D/7, rendita € 5.818,00

**foglio 68, particella 239, subalterno 7**, indirizzo VIA PROVINCIALE SNC, piano T-1, comune ARGENTA, categoria D/7, rendita € 4.300,00

**foglio 68, particella 237, subalterno 1**, indirizzo VIA PROVINCIALE SNC, piano T, comune ARGENTA, categoria F/1

(TRATTASI DI AREA URBANA CHE IDENTIFICA AREA SOTTOSTANTE UNA CABINA ELETTRICA NON CENSITA)

**foglio 68, particella 35, subalterno 28 graffato a particella 239 sub. 6**, indirizzo VIA PROVINCIALE SNC, piano T-1, comune ARGENTA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, sup. catastale totale mq. 127, rendita € 596,51

**foglio 68, particella 239, subalterno 8**, ENTE COMUNE - CORTE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5, 6, 7 E 9 DEL MAPP. 239 E SUB 28 DEL MAPP. 35

#### **Identificati al catasto Terreni del Comune di Argenta:**

**foglio 68, particella 237**, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 20

foglio 68, particella 35, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 935

foglio 68, particella 239, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 2146

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

NON VI E' CONFORMITA', IN QUANTO LA CABINA ELETTRICA MAPP. 237 NON FIGURA ACCATASTATA, O COMUNQUE LA PLANIMETRIA IDENTIFICATIVA NON RISULTA AGLI ATTI DI AGENZIA ENTRATE, MA SI RILEVA SOLAMENTE L'AREA URBANA SULLA QUALE INSISTE LA STESSA COSTRUZIONE.

**RESTA A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO L'ONERE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE.**

**INOLTRE SI SPECIFICA CHE IL MAPP. 229 SUB. 1 (AREA URBANA) PIGNORATO, IDENTIFICA UNA PESA PRIVATA, E RISULTA CATASTALMENTE INTESATATO ALLA SOCIETA ESECUTATA;**

**TALE UNITA' NON E' PERO' PRESENTE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' A FAVORE DI [REDACTED], QUINDI VIENE ESCLUSA DALLA PRESENTE PERIZIA.**

Con ulteriore riferimento al mapp. 237 del fg. 68 si specifica che catastalmente risulta un'area urbana di mq. 20, sulla quale insiste una cabina elettrica.

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

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

Complesso immobiliare composto da un ampio edificio di vecchia costruzione contenente un magazzino-frigorifero per frutta-ortaggi e lavorazione, sovrastanti locali deposito e camere con servizi, e adiacente unità adibita ad abitazione, tettoia metallica nella corte, area urbana con sovrastante cabina elettrica, altra area scoperta con sovrastanti manufatti uso magazzino-ripostiglio, il tutto sito nel centro abitato di Consandolo (Comune di Argenta) in via Provinciale snc.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-agricole

**Importanti centri limitrofi:** Argenta, Ferrara, Portomaggiore.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1 Km., Bus extraurbano 100 m.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** parzialmente da MEPI FRUIT SRL, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 1.000,00 con cadenza mensile, registrato a Catania il 30/07/2020 al n. 8897 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2026

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Atteso che il conduttore da tempo risulta non versare i canoni di locazione, il G.E., con provvedimento del 17.06.2023, ha disposto di procedere alla risoluzione del contratto di affitto per morosità in modo da poter collocare gli immobili liberi sul mercato.

L'immobile abitativo (mapp. 239 sub 6 – 35 sub 28) è attualmente occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] (socio della Società esecutata).

#### 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.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 750.000,00; Importo capitale: € 500.000,00 ; A rogito di Not. MISTRI ALESSANDRO in data 11/05/2007 ai nn. 32889/10694; Iscritta a FERRARA in data 16/05/2007 ai nn. 12443/2504; (DURATA 12 ANNI)  
A margine risultano: ANNOTAZIONE presentata il 08/05/2017 Registro particolare n. 1193 Registro generale n. 7405 per RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 18/09/2017 Registro particolare n. 2533 Registro generale n. 15274 per RESTRIZIONE DI BENI.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di AZIENDA AGRICOLA FIENILNUOVO DI RICCARDO DALLA LIBERA contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di TRIBUNALE DI FERRARA in data 01/03/2013 al n. 1213/2013, trascritto a FERRARA in data 18/03/2013 ai nn. 4304/2812; **il pignoramento grava, tra gli altri, sull'immobile al fg. 68 mappale 237.**  
A margine risultano: ANNOTAZIONE presentata il 08/05/2017 Registro particolare n. 1194 Registro generale n. 7406 per RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 18/09/2017 Registro particolare n. 2534 Registro generale n. 15275 per RESTRIZIONE DI BENI.

- Pignoramento a favore di PURPLE SPV S.R.L. contro ANTONIO [REDACTED] S.R.L.;  
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERRARA in data  
25/03/2023 al n. 776, trascritto a FERRARA in data 19/04/2023 ai nn. 7102/5495;

**NB: Il presente pignoramento grava, tra gli altri, anche sull'unità fg. 68 mappale 229 sub 1 (trattasi di una pesa), tuttavia tale bene non risulta di proprietà della Società esecutata secondo quanto emerge dai titoli di provenienza;  
per tale motivo l'immobile viene escluso dalla presente valutazione.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale: //**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: //**

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

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

PASSAGGI DI PROPRIETA'

-ALLA DATA DEL 20/07/1982 LA PROPRIETA' DEI BENI E' IN CAPO A [REDACTED]  
[REDACTED] LORO PERVENUTO PER ATTO DI ESTROMISSIONE A ROGITO NOTAIO FER-  
RANTE TURA DEL 20/07/1982 REP. 83701/17771, TRASCRITTO A FERRARA IL 09-08-1982 AL PART.  
7155 GEN. 10078; IN TALE ATTO SI INDICA E SI PRECISA IN MERITO ALLA PESA PRIVATA MAPP. 229

E ALLA CABINA ELETTRICA MAPP 237 CHE SONO STATE ASSEGNATE ESCLUSIVAMENTE A BUSCAROLI CARLA E BUSCAROLI GERMANO;  
 PER L'ACCESSO ALLA CABINA E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSAGGIO SU PARTE DEL MAPP. 239 ASSEGNATO A BUSCAROLI CARLA;  
 -IN DATA 09/02/1994 LA PROPRIETA' PASSA A [REDACTED] A LUI PERVENUTO PER ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MISTRI ALESSANDRO DEL 09/02/1994 REP. 11656, TRASCRITTO A FERRARA IL 09/03/1994 AL PART. 2170 GEN. 3369; (TRASFERIMENTO DEL MAPP. 239/1-35/4-237) **SI PRECISA CHE NEL PRESENTE ATTO NON E' INDICATO IL TRASFERIMENTO DEL MAPP. 229 – (RIMASTO IN DITTA A BUSCAROLI CARLA E GERMANO)**;  
 -IN DATA 07/07/2005 LA PROPRIETA' PASSA A [REDACTED] SRL CON ATTO NOTAIO MISTRI ALESSANDRO DEL 7/7/2005 REP. 29907/9231 REGISTARTO A PORTOMAGGIORE IL 21/07/2005 AL N. 290 E TRASCRITTO A FERRARA IL 22/07/2005 AL PART. 9266 GEN 16760 (TRASFERIMENTO DEL MAPP. 239/1-35/4);  
 -IN DATA 11/05/2007 LA PROPRIETA' PASSA A [REDACTED] R.L. PER ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MISTRI ALESSANDRO DEL 11/05/2007 REP. 32887/10692, TRASCRITTO A FERRARA IL 16/05/2007 AL PART. 7381 GEN. 12441 (TRASFERIMENTO DEL MAPP. 239/1-35/4);  
 -IN DATA 11/05/2007 LA PROPRIETA' PASSA A [REDACTED] S.R.L. PER ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MISTRI ALESSANDRO DEL 11/05/2007 REP. 32888/10693, TRASCRITTO A FERRARA IL 16/05/2007 AL PART. 7382 GEN. 12442 (PER CABINA ELETTRICA MAPP 237).

**NB: SI RAMMENTA CHE IL MAPPALE 229 SUB 1 (AREA URBANA) PIGNORATO, IDENTIFICA UNA PESA PRIVATA, LA QUALE NON E' PRESENTE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' A FAVORE DELLA DITTA SOPRA INTESTATA [REDACTED] - eseguita), PERTANTO VIENE ESCLUSA DALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: arch. 21007 prot. 12480 / 1994  
 Intestazione: BOLI LUIGI  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 10/05/1994 al n. di arch. 21007 prot. 12480 / 1994  
 Rilascio in data 04/07/1994

Numero pratica: arch. 28538 prot. 20225/2005  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia inizio attività  
 Per lavori: manutenzione straordinaria e realizzazione di bagno  
 Presentazione in data 08/08/2005 al n. di arch. 28538 prot. 20225/2005  
 Tale pratica non risulta completata con il deposito di integrazioni richieste dal Comune

Numero pratica: P.G. 18463 - pratica SUE/542/2020  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: S.C.I.A. A SANATORIA  
 Per lavori: restauro e risanamento conservativo di immobile destinato a commercio all'ingrosso di frutta  
 Presentazione in data 13/08/2020 al n. di prot. 18463  
 Rilascio in data 12/11/2020 (presa d'atto di scia in sanatoria)  
 La sanatoria riguarda l'unità mappale 239 sub 5 (lavorazione frutta e celle frigo) posta al p. terra, per la quale è stata inoltre depositata la SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità) con prot. 27805/2020.  
 La presente pratica è stata trattata mediante "procedimento automatizzato" presso il SUAP Comune di Argenta.

Si precisa infine che risulta depositato in data 15-21.03.2006 il Permesso di Costruire in accertamento di conformità con prot. 6995/06, riguardante sostanzialmente la sanatoria delle modifiche riscontrate nell'attuale unità abitativa mappale 239 sub 6 – mapp. 35 sub 28 (con creazione però di locali magazzino-accessori e servizi igienici);

**Tale pratica è stata archiviata dal Comune di Argenta** poichè “non ricevibile”, dovendosi invece presentare una DIA a sanatoria (non Permesso di Costruire), pertanto **la sanatoria non si è perfezionata.**

### **7.1 Conformità edilizia:**

#### **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

L'abitazione mappale 239 sub 6 – 35 sub 28 risulta realizzata in assenza di titolo edilizio, ovvero mediante il cambio d'uso con opere da locali magazzino-accessori e servizi igienici in uso residenziale, con modifiche interne e di prospetto, anche di tipo strutturale, realizzazione di scala interna, di bagno-lavanderia ed utilizzando i vani nel sottotetto in origine non accessibili;

**tali difformità, quantomeno per l'uso residenziale, non sono sanabili, in quanto i vani principali ricavati non riportano l'altezza minima abitabile (secondo il Regolamento di Igiene), essendo infatti di ml. 2.40-2.50, ad eccezione dei bagni aventi altezza 2.40-2.60.**

Sull'area mappale 239 sub 8, nelle adiacenze della cabina elettrica mapp. 237, sono presenti due manufatti in muratura attualmente destinati a magazzino-ripostiglio, non denunciati al catasto e di cui non si è rilevato il titolo edilizio nelle pratiche che si sono potute consultare presso il Comune di Argenta (Unione Valli e Delizie); devono quindi ritenersi verosimilmente abusivi.

Ugualmente la tettoia metallica mappale 239 sub 9 non risulta dai titoli edilizi; infine non si sono rintracciate pratiche edilizie riguardanti i due vani-camera, corridoio e bagno nell'unità mapp. 239 sub 7 (p. primo).

Si deve pertanto prevedere anche la rimessa in pristino dello stato legittimo, mediante rimozione delle opere eventualmente insanabili, con oneri e costi interamente a carico dell'aggiudicatario, che saranno considerati direttamente in sede di valutazione degli immobili.

Al riguardo, si precisa che i fabbricati in oggetto sono in prevalenza di vecchia edificazione e che presso il Comune di Argenta non si sono rinvenuti i titoli edilizi riferiti all'originaria costruzione;

**oltre quanto sopra indicato non è pertanto possibile esprimersi con esattezza e completezza riguardo alla conformità edilizia dei beni immobili in oggetto;**

rimangono a carico dell'aggiudicatario gli eventuali ulteriori approfondimenti in merito presso gli uffici comunali, con l'assistenza del proprio tecnico di fiducia.

Considerato quanto sopra esposto, ovvero vista l'impossibilità di verificare e definire compiutamente la conformità edilizia dei beni e i possibili costi di sanatoria, in via equitativa si ritiene corretto applicare una svalutazione al complesso immobiliare fissato su una percentuale quantificabile nel 7% (comprendente anche gli eventuali oneri di aggiornamento catastale).

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

## Descrizione immobili

Complesso immobiliare composto da un ampio edificio di vecchia costruzione contenente un magazzino-frigorifero per frutta-ortaggi e lavorazione, sovrastanti locali deposito con vani e servizi, e adiacente unità adibita ad abitazione, tettoia metallica nella corte, area urbana con sovrastante cabina elettrica (quest'ultima non accatastata), altra area scoperta con sovrastanti manufatti uso magazzino-ripostiglio, il tutto sito nel centro abitato di Consandolo (Comune di Argenta) in via Provinciale snc.

Si passa alla descrizione delle singole unità.

### **IMMOBILE MAGAZZINO-FRIGORIFERO FRUTTA-ORTAGGI E LAVORAZIONE (MAPPALE 239 SUB 6)**

Trattasi di unità dislocata al piano terra di un ampio fabbricato di vecchia edificazione, sviluppato su due piani e realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e tamponamenti in muratura faccia a vista, solaio intermedio in struttura mista di c.a. e laterizio (parte in lamiera grecata armata), tetto a più falde ad orditura di legno e tavelloni (in parte poggianti su telai in c.a.), con manto di tegole laterizie.

L'immobile si compone ampia sala lavorazione, ufficio, spogliatoio e attiguo bagno, n. 5 celle frigorifere e anticella.

Per quanto concerne il generale grado di finitura e dotazioni, nell'unità si rilevano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazione di tipo industriale in cls liscio-riquadro con giunti (nella sala lavorazione, celle e anticella), in ceramica (nell'ufficio, spogliatoio e bagno), porte interne di alluminio anodizzato e vetri, ed in legno tamburato, porte metalliche delle celle frigo automatizzate; le celle presentano opportuna coibentazione in pannelli nelle pareti e nei soffitti;

i serramenti esterni sono rappresentati da vecchie finestre di legno verniciato e vetri, ed in alluminio anodizzato e vetri, porta e portone d'ingresso di ferro-lamiera verniciati.

Il bagno è pavimentato/rivestito in ceramica, corredato di lavabo a colonna, bidet e w.c., in normali condizioni; al suo interno vi è un boiler elettrico per produzione di acqua calda.

Riguardo all'impiantistica, l'impianto elettrico è realizzato prevalentemente in esterno a parete con canalette di pvc, e parzialmente incassato-sottotraccia, dotato di armadio con quadri generali e interruttori di sicurezza (nel vano spogliatoio); verosimilmente tale impianto è in comune con i locali dell'unità immobiliare sovrastante (mappale 239 sub 7);

l'impianto idrico al servizio del bagno è incassato a parete;

riguardo al riscaldamento-climatizzazione, nel vano ufficio è presente un termoconvettore a gas ed uno split per raffrescamento, mentre nella sala lavorazione si rilevano un convettore a parete ed un apparecchio generatore d'aria calda; le celle frigo sono regolarmente dotate di impianto di raffrescamento installato in corrispondenza dei soffitti.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare il corretto funzionamento della descritta impiantistica, e che la rispettiva conformità alle norme vigenti deve essere verificata.

L'altezza interna degli ambienti dell'unità varia da ml. 3.30-3.70-4.70-6.10 fino alla massima di ml. 6.30; la rispettiva superficie lorda-commerciale si calcola di mq. 1.235,00 arrotondati.

le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile devono ritenersi scadenti, essendo necessari interventi di rinnovo, adeguamento e manutenzione straordinaria.

### **IMMOBILE MAGAZZINO-DEPOSITO MAPPALE 239 SUB 7**

Trattasi dell'unità immobiliare sovrastante il precedente immobile e dislocata al piano primo-sottotetto del medesimo fabbricato;

è accessibile dalla corte lato nord (mappale 239 sub 8) mediante una scala esterna metallica, e si compone di un esteso vano-sottotetto rettangolare (di diversa altezza interna), corridoio di passaggio, ulteriore disimpegno che collega due camere-deposito e un bagno, ed ulteriore locale deposito.

Riguardo alle finiture-dotazioni, nel vano deposito principale e nel vano deposito lato ovest troviamo la struttura del tetto a vista, pavimentazione corrispondente alla soletta del solaio e in cls liscio-verniciato, pareti in mattoni a vista e solo in parte intonacate/tinteggiate, vecchi serramenti di legno verniciato e vetri; precisato che sul piano di calpestio vi sono posate in esterno le canalizzazioni degli impianti anche al servizio dell'immobile sottostante (frigo-lavorazione);

tali ambienti sono sostanzialmente privi di impianti, fatta eccezione per un parziale impianto di illumina-

zione verosimilmente non a norma;

l'altezza interna dei suddetti locali varia da ml. 1.95-3.00-4.20; il rispettivo stato di manutenzione e conservazione risulta mediocre.

Il corridoio, le due camere-deposito e il bagno (sul lato ovest) risultano invece rifiniti "al civile", ovvero presentano pareti intonacate/tinteggiate, controffittatura in pannelli sandwich di lamiera preverniciata, pavimentazione di ceramica, porte interne di legno tamburato, finestre in pvc e vetro-camera, impianto elettrico sottotraccia e impianto di climatizzazione con split interni; in particolare i due vani-deposito sono stati in pratica predisposti per l'uso di camera da letto.

Il bagno è pavimentato/rivestito in mattonelle di ceramica, corredato di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in normali condizioni; vi è inoltre installato un boiler elettrico per produzione acqua calda; all'interno si rileva una lesione in una tramezza divisoria, per probabile assestamento.

l'altezza interna dei suddetti ambienti varia da ml. 2.70 e ml. 2.55 (bagno); il rispettivo stato di manutenzione e conservazione può definirsi normale/discreto.

La superficie lorda-commerciale complessiva dell'unità immobiliare si calcola di mq. 874,00 arrotondati.

### **IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE (MAPPALE 239 SUB 6 GRAFFATO A MAPP. 35 SUB [REDACTED])**

Trattasi di un'unità immobiliare attualmente adibita ad abitazione, inserita in un corpo di fabbrica su due piani, posto in aderenza al lato ovest del precedente fabbricato (mappale 239 sub 5-7).

Dal punto di vista strutturale è realizzato con pareti portanti in muratura esternamente intonacata/tinteggiata, solai e tetto a falde in latero-cemento, con manto di copertura in tegole laterizie; si compone al p. terra di soggiorno, cucina-pranzo con vano scala e bagno, e ulteriore bagno con antibagno aventi accesso dall'esterno, mentre al p. primo da due camere, lavanderia e bagno;

**si evidenzia che i descritti vani non riportano altezza interna abitabile** secondo le prescrizioni del Regolamento di Igiene (ad eccezione dei bagni), e che di fatto risultano realizzati in assenza di titolo edilizio, utilizzando preesistenti locali uso magazzino-accessori; **la sanatoria edilizia per l'uso di abitazione non è quindi ottenibile.**

Internamente i locali sono adeguatamente rifiniti e presentano pareti e soffitti intonacati/tinteggiati, pavimentazioni e rivestimenti di ceramica, porte interne di legno tamburato, scala rivestita in marmo, portoncino d'ingresso di legno;

gli infissi esterni sono in prevalenza rappresentati da finestre a due ante di legno mordenzato-lucidato e vetro camera (e alluminio anodizzato e vetri), complete di zanzariere e di scuri.

I due bagni interni sono rivestiti in ceramica, completi di sanitari in porcellana, ovvero lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia, il tutto in buone condizioni.

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia, dotato del quadro interno e delle apparecchiature di sicurezza, e completo di citofono.

L'impianto termico è autonomo, realizzato con caldaia murale a gas metano e radiatori di alluminio verniciato; è inoltre presente impianto di condizionamento/raffrescamento.

L'altezza interna dei vani si rileva di ml. 2.40-2.50-2.60, quindi non abitabile per l'uso residenziale; la rispettiva superficie lorda si calcola di mq. 127,00 arrotondati.

L'immobile complessivamente risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### **TETTOIA MAPPALE 239 SUB [REDACTED]**

Trattasi di una tettoia di pianta rettangolare, insistente sulla corte mappale 239 sub 8, utilizzata per il ricovero di autoveicoli;

è realizzata interamente in struttura metallica, ovvero con montanti verticali in tubolare, copertura ad una falda inclinata con travi reticolari e arcarecci, e sovrastanti pannelli sandwich di lamiera verniciata.

Presenta altezza minima di ml. 2.85 e massima di ml. 3.30 circa; la rispettiva superficie catastale corrisponde a mq. 65,00.

### **AREA URBANA MAPPALE 237 SUB [REDACTED]**

Trattasi di piccolo lotto di area con sovrastante cabina elettrica in muratura, avente dimensioni in pianta di ml. 4.10x4.60 circa; trovasi nelle adiacenze dell'unità adibita a abitativo (mappale 239 sub 6 graff. mapp. 35 sub 8).

Si rammenta che di tale cabina non si rileva la planimetria catastale identificativa agli atti di Ag. Entrate.

**AREA SCOPERTA COMUNE MAPPALE 239 SUB 6**

Trattasi di corte comune alle suddette unità immobiliari, composta da due porzioni attigue al fabbricato magazzino-frigo e all'unità uso abitazione, di superficie di mq. 590,00 circa.

è in prevalenza destinata al transito di automezzi e persone, con pavimentazione in asfalto, fatta eccezione per la porzione antistante all'abitazione, pavimentata con mattonelle di ceramica/gres da esterno.

Su di essa, nelle immediate vicinanze della cabina elettrica insistente sul mappale 237 sub 1, si trovano due manufatti in muratura (ad uso deposito-ripostiglio), di dimensioni in pianta di ml. 4.50x4.55 e ml. 1.15x2.25 circa, i quali non sono denunciati catastalmente e non risultano dai titoli edilizi messi a disposizione dello scrivente da parte del Comune di Argenta (verosimilmente abusivi).

Questi ultimi non saranno considerati nella presente valutazione.

**PRECISAZIONI:**

Si evidenzia che al descritto complesso immobiliare si accede attualmente dalla via Provinciale attraversando l'area mappale 1205, oppure mediante una strada interna collegata alla pubblica via Bergamini Roda, entrambe di diversa titolarità;

al riguardo, nei due rogiti di provenienza a favore dell'attuale proprietaria a firma del Not. Mistri in data 11/05/2007 REP. 32887/10692 e REP. 32888/10693, non vi sono indicate servitù di passaggio specificatamente a favore dei beni pignorati, tuttavia negli stessi atti si precisa che gli immobili sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni loro azione, ragione, pertinenza,...., servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti, secondo i titoli di provenienza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: 03932200870

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.911,00 (comprese aree scoperte)**

E' posto al piano: terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna variabile

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

la consistenza degli immobili si basa sulla relativa superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle murature e tramezzi; per quanto concerne l'unità mappale 239 sub 6 attualmente adibita ad abitazione, non avendo i vani l'altezza abitabile e quindi non essendo regolarizzabile dal punto di vista edilizio, la relativa superficie verrà considerata al 35%, ovvero assimilata a locali accessori.

L'area scoperta mappale 239 sub 8 sarà ragguagliata al 5%, mentre l'area urbana (con sovrastante cabina elettrica) mappale 237 sub 1 si considera per l'intera superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
magazzino-frigo-lavorazione mapp. 239 sub 5	sup reale lorda	1.235,00	1,00	1.235,00

unità deposito- camere-servizi mapp. 239 sub 7	sup reale lorda	874,00	1,00	874,00
unità destinata ad abitazione mapp. 239 sub 6	sup reale lorda	127,00	0,35	44,45
tettoia metallica mapp. 239 sub 9	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
area scoperta map- pale 239 sub 8	superficie	circa 590,00	0,05	32,50
area urbana mapp. 237 sub 1 (con cabina elettr.)	sup catastale	20,00	1,00	20,00
		<b>2.911,00</b>		<b>2.267,95</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima di svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quelli pignorati ubicati a Consandolo-Argenta e località limitrofe allo stesso Comune, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini.

Vista la tipologia e consistenza, l'ubicazione e la destinazione d'uso delle singole unità, appare corretto costituire un unico lotto comprendente tutti i beni in oggetto.

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie degli immobili.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione dei beni, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalle descrizioni, gli immobili sono ubicati all'interno del centro abitato di Consandolo, ovvero in zona parzialmente dotata di servizi e infrastrutture, a contenuta distanza dalla strada statale n. 16 "Adriatica".

Le unità magazzino-frigo-lavorazione e sovrastanti vani deposito-accessori, sono inserite in fabbricato di vecchia costruzione, di ampia consistenza, con un grado di finiture e dotazioni ormai datato, e trovasi prevalentemente in scadenti condizioni di conservazione; richiedono quindi interventi di manutenzione straordinaria, rinnovo-adeguamento e verifica generale.

L'unità attualmente adibita a abitazione risulta invece di recente ristrutturazione quindi trovasi in buono stato; si ricorda tuttavia che non può essere regolarizzata per l'uso residenziale dal punto di vista urbanistico, pertanto dovrà subire una svalutazione.

Si sono verificate le quotazioni OMI per l'area di Consandolo pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico A/3 in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra €. 520,00/mq. e €. 740,00/mq..

In via comparative, per i *magazzini* in stato conservativo normale si indicano il valore minimo di €. 310,00/mq. e massimo di €. 420,00/mq.;

per i *capannoni tipici* in stato conservativo normale si indicano il valore minimo di €. 250,00/mq. e massimo di €. 360,00/mq..

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano il valore minimo di €. 489,00/mq, il valore medio di €. 622,00/mq. e valore massimo di €. 755,00/mq.;

per i magazzini si indicano il valore minimo di €. 196,00/mq, il valore medio di €. 276,00/mq. e valore massimo di €. 357,00/mq.;

per i laboratori si indicano il valore minimo di €. 223,00/mq, il valore medio di €. 321,00/mq. e valore massimo di €. 420,00/mq..

Dal controllo di rogiti di compravendita si è riscontrato il trasferimento negli ultimi anni di im-

mobili abitativi assimilabili a quello pignorato e ubicati a Consandolo, su una forbice di valori compresi tra €. 500,00 e €. 770,00 al mq..

In linea generale, dalle indagini svolte e in considerazione dell'andamento dello specifico mercato di settore nell'area di Consandolo, è emersa una scarsa appetibilità commerciale di un simile complesso, ovvero con tali destinazione d'uso, ampia consistenza e complessive condizioni di manutenzione/conservazione;

da ciò appare corretto e opportuno fissare le valutazioni su importi unitari piuttosto contenuti, con particolare richiamo alle due unità mapp. 239 sub 5 e sub 7 (viste anche l'ampia estensione e le condizioni), come esposti al successivo capitolo 8.3.

In merito al contratto di locazione in essere, considerato che il G.E. ha disposto la risoluzione del medesimo contratto per morosità, gli immobili saranno considerati liberi, pertanto non si applicheranno eventuali svalutazioni derivanti dall'affittanza.

## 8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Argenta e frazioni, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, rogiti di compravendita.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Complesso immobiliare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 399.833,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino-frigo-lavorazione mapp. 239 sub 5	1.235,00	€ 190,00	€ 234.650,00
unità deposito-camere-servizi mapp. 239 sub 7	874,00	€ 130,00	€ 113.620,00
unità destinata ad abitazione mapp. 239 sub 6	44,45	€ 730,00	€ 32.448,50
tettoia metallica mapp. 239 sub 9	65,00	€ 140,00	€ 9.100,00
area scoperta mappale 239 sub 8	29,50	€ 170,00	€ 5.015,00
area urbana mapp. 237 sub 1 (con cabina elettr.)	20,00	A corpo	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 399.833,50
Valore corpo			€ 399.833,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 399.833,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 399.833,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Complesso immobiliare		2.267,95	€ 399.833,50	€ 399.833,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposiz. del G.E. (min.15%)	€ 59.975,03
Riduzione del 7% per presenza abusi edilizi	€ 27.988,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (vedi sopra)	//
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 311.870,13
---	--------------

**che si arrotonda in €. 312.000,00.**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Bertazzini**

## Allegati:

- n. 4 planimetrie catastali;
- n. 1 elaborato planimetrico catastale;
- n. 66 fotografie;
- altra documentazione in fascicolo separato.