

---

**Tribunale di Ferrara**  
**Procedura di Liquidazione Giudiziale**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice Delegato: Dott.ssa Anna GHEDINI**

**Curatore: Avv.Simona Curarati**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 e 2**

**Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi**

**Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X**

**Partita IVA: 01151050380**

**Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA**

**Telefono: 0532/211035**

**Fax: 0532/211035**

**Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com**

**Pec: giorgio.ughi@geopec.it**

Immobili in Castello d'Argile , loc. Mascarino Venezzano -(Bo)  
Via Bacchelli n.c. ■

## Lotto: 2

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

Abitazione indipendente con garage e corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto:

500/1000 di Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Castello d'Argile Intestazione:

- ■

■ proprieta' x 500/1000.

- ■

■ proprieta' x 500/1000.

abitazione:

-foglio 16, mapp. 91 sub 5 , cat.A/7, cl.1 ,vani 9,5 ,sup.cat.totale mq.257, escluse aree scoperte mq.244 , R.C.€.1.079,39.

garage:

-foglio 16, mapp. 91 sub 2 , cat.C/6, cl.U ,mq.46 , R.C.€.194,81.

L'area cortiliva esclusiva e' identificata in elaborato planimetrico agli atti con il mapp.91 sub.4-corte comune ai sub.2 e 5 del mapp.91-b.c.n.c. bene comune non censibile-

Compete inoltre la quota di 30.978/600.000 dei terreni distinti al C.T. del Comune di Castello d'Argile al:

-F.16 mapp.81 , seminativo di classe 1ª di mq.4.035 , R.D. €.52,10 , R.A. €.27,09.

-F.16 mapp.96 , seminativo di classe 1ª di mq.1.971 , R.D. €.25,45 , R.A. €.13,23.

**N.B.**

Questi ultimi due mappali rappresentano rispettivamente Pubbliche vie, per le quali il Comune come da comunicazione allegata, sta per il concludere, in tempi molto brevi, il procedimento di accorpamento al demanio dei suddetti residui immobiliari di proprietà privata, utilizzati ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni ai sensi e per gli effetti della Legge 23/12/1998 n. 448 art. 31, commi 21 e 22.

Al riguardo, si precisa che le suddette particelle rientravano nell'area identificata nel vecchio P.R.G. dell'Ente in vigore dal 1982 al 1988 come comparto residenziale d'espansione denominato C4, la cui convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Tura Dr. Ferrante, in Cento (FE), in data 13/03/1985 Rep n. 98705, registrata in Conservatoria dei registri immobiliari in data 16/04/1985 al n. 8954, prevedeva:

“6) Il passaggio delle opere di urbanizzazione primaria, del terreno destinato a parcheggio, al verde ed alle strade, avverrà tramite concessione gratuita da parte dei lottizzanti al Comune di Castello d’Argile”.

Confini:

L’abitazione, garage e corte esclusiva, in un sol corpo confina a nord con mapp.80, a est con mapp.92 e 93, a sud con mapp.90, a ovest con Via Bacchelli; ovvero.

Conformità catastale:

Da un raffronto fra la planimetria catastale-agli atti dell’Agenzia del Territorio-con i luoghi sono emerse difformità interne che richiedono aggiornamento delle planimetrie di abitazione e garage.

Inoltre, la mappa non rappresenta lo stato dei luoghi , in quanto una porzione della corte ( l’appendice est) e’ di fatto parte della sede stradale di Via Bacchelli.

Il costo della variazione catastale e’ individuabile in €1.000,00 ; importo che verra’ detratto al valore stimato.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 26.06.2023)

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½ (relativamente al mapp.91/2 e 5 del F.16 C.F. del Comune di Castello d’Argile ) e per la quota di 15489/600000(relativamente ai mapp.81 e 96 del F.16 C.T.del Comune di Castello d’Argile),iscritta a Bologna in data 05.08.2022 ai nn.44240/8723.  
Importo Ipoteca: €30.000,00.  
Importo capitale: €14.679,36.

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 26.06.2023)

-Pignoramento immobiliare a Favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di ½., trascritto a Bologna il 07.02.2023 ai nn.5844/4293.

-Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED]  
[REDACTED],trascritta a bologna il 05.05.2023 ai nn.21250/15949.

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute : non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Titolare/Proprietario:

Il terreno sul quale e' stato edificato il fabbricato e' stato acquistato dai [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 dal [REDACTED] atto Not.Ferrante Tura di Cento in data 14.07.1988 rep.122924/21045 trascritto a Bologna il 26.07.1988 ai nn.23 836/15383.

In atto viene riportato." e' compreso nella vendita la comproprietà in ragione di 51,63 millesimi sui mappali 81 et 96 del foglio 16".

Tuttavia trattasi di aree per le quali in Comune sta per il concludere, in tempi molto brevi come da dichiarazione che si allega-, il procedimento di accorpamento al demanio dei suddetti residui immobiliari di proprietà privata, utilizzati ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni ai sensi e per gli effetti della Legge 23/12/1998 n. 448 art. 31, commi 21 e 22. Al riguardo, si precisa che le suddette particelle rientravano nell'area identificata nel vecchio P.R.G. dell'Ente in vigore dal 1982 al 1988 come comparto residenziale d'espansione denominato C4, la cui convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Tura Dr. Ferrante, in Cento (FE), in data 13/03/1985 Rep n. 98705, registrata in Conservatoria dei registri immobiliari in data 16/04/1985 al n. 8954, prevedeva:

"6) Il passaggio delle opere di urbanizzazione primaria, del terreno destinato a parcheggio, al verde ed alle strade, avverrà tramite concessione gratuita da parte dei lottizzanti al Comune di Castello d'Argile".

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Castello d'Argile hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n.159/1988 del 31.03.1989 a nome [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di nuovo fabbricato urbano ad uso civile abitazione e servizi e successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n.117/1991 del 14.10.1991. Inizio lavori: 27.11.1989  
Fine lavori: 19.11.1992  
Abitabilita' rilasciata in data 16.05.1994

-Permesso di Costruire n.59/2011 prot.7508 del 18.07.2011 rilasciato a nome [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di porticato.  
Inizio lavori:  
21.07.2011 Fine  
lavori: 10.03.2012  
Richiesta di certificato di Conformita' Edilizia e Agibilita' in data 21.03.2012  
prot.2613/2012.  
L'agibilita' non e' stata rilasciata.

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite con i luoghi e' emerso:

-esistono contenute differenze dimensionali e prospettiche ; rientranti nelle tolleranze di legge ai sensi dell'art.19bis - ter della L.R. Emilia Romagna n.23 del 21/10/2004 e s.m.i.

Eccedenti le tolleranze risultano eseguite :

Al P.T.

- \*Il portico presenta difformita' dimensionali,di altezze e posizionamento pilastri;
- \*Il garage e' stato frazionato in 3 ambienti onde creare due ripostigli e una autorimessa di minori dimensioni;
- \*In corte e' stata posata casetta in legno senza autorizzazione alcuna.

Al P.1°

- \*E' stata operata una modifica alla tramezzatura di separazione fra due camere da letto.

Occorre puntualizzare che la sanabilita' e quantificazione dei relativi oneri/oblazioni presuppone uno studio accurato . Presuppone inoltre la verifica di conformita' delle difformita' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali. Oltre alla rispondenza alle norme igienico / sanitarie , antisismiche , sul contenimento dei consumi energetici , sulla conformita' degli impianti; ecc.

Verifiche complesse e specialistiche di complicata interpretazione.

Tuttavia per dare una indicazione , a parere dello scrivente,e' possibile sanare le difformita'/abusi mediante presentazione di SCIA in sanatoria ;il cui costo , comprensivo di spese tecniche e' ad oggi stimabile in €10.000,00.

-Contestualmente si dovra' eseguirsi chiusura dei titoli edilizi privi di certificato di conformita' edilizia e collaudo.

Salvo diversa interpretazione dell'ufficio tecnico comunale preposto.

N.B.:Le eventuali difformita' ulteriori rilevabili dall'ufficio tecnico comunale preposto ,adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria-se necessaria)e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

7.1 Conformità urbanistica:

-

Descrizione: Abitazione indipendente con garage e corte esclusiva

Trattasi di villetta monofamiliare libera sui quattro lati, edificata su ampio lotto di terreno completamente recintato e prospiciente la Via Bacchelli.

Presenta strutture verticali in muratura di mattoni, orizzontali ed inclinate in latero-cemento.

Il manto di copertura a falde inclinate e' in coppi di cotto.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati, finestre e porte finestre sono in legno e vetrocamera con scuri in legno e dotate di inferriate metalliche.

Di forma articolata, si sviluppa a due piani fuori terra e ha la seguente composizione degli ambienti;

P.T.ingresso/vano scale, soggiorno,cucina,disimpegno, garage , due ripostigli, bagno oltre portico antistante l'ingresso ed altro in legno posto sulla parte laterale e retrostante ,in aderenza al garage.

P.1°:vano scale, disimpegno notte,3 vani letto, bagno, soppalco,due ripostigli oltre a balcone.

Internamente presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;pavimentazioni in marmo e gres porcellanato oltre a parquette di legno nei vani letto.

Le porte interne sono in prevalenza in legno tamburato lucidato.

L'impiantistica e' del tipo sottotraccia .

E' dotata di impianto idrico, elettrico, riscaldamento autonomo (funzionante a gas di citta',con caldaia murale ubicata in cucina preposta al funzionamento delle batterie radianti in ghisa oltre che alla produzione di acqua calda ad uso sanitario), impianto di climatizzazione a split, con motori staffati a parete del balcone al piano primo.

Completa la dotazione l'area cortiliva esclusiva pavimentata in autobloccanti e battuta di cemento ed in parte trattata a giardino.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

A migliore descrizione ci si rimette alla planimetria dimostrativa e documentazione fotografica allegata.

Pag.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 362,00 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione P.terra e primo	sup commerciale	193,50	1,00	193,50
Garage/rip. P.terra	sup commerciale	49,70	0,50	24,85
portici P.terra	sup commerciale	77,00	0,40	30,80
balcone P.primo	sup commerciale	8,80	0,25	2,20
ripostigli P.primo	sup commerciale	33,00	0,60	19,80
Nella valutazione e' ricompresa l'incidenza dell'area cortiliva esclusiva				
		362,00		271,15

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature ) verra' applicato un valore a mq. rilevato e

opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

L'incidenza dell'ampio scoperto comune e' stato tenuto debitamente in conto nel valore stimato dell'immobile .


Le quote di strade e parcheggi (vedi capitoli identificazione catastale e provenienza) non verranno stimate in quanto il Comune e' in procinto di acquisirle.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

### O.M.I.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: BOLOGNA

Comune: CASTELLO D'ARGILE

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MASCARINO

Codice zona: E1

Microzona: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1900	L			
Abitazioni civili	Normale	1250	1600	L	7	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	6	9	L
Box	Normale	700	900	L	4	5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1600	L			
Ville e Villini	Ottimo	1700	2000	L			

Stampa

Via Bacche111 8

geopoi

### Borsino Immobiliare

---

## Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>1.707</b>	Valore medio Euro <b>1.973</b>	Valore massimo Euro <b>2.240</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo Euro <b>1.410</b>	Valore medio Euro <b>1.630</b>	Valore massimo Euro <b>1.850</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>1.095</b>	Valore medio Euro <b>1.226</b>	Valore massimo Euro <b>1.358</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro <b>1.283</b>	Valore medio Euro <b>1.475</b>	Valore massimo Euro <b>1.668</b>	Valuta subito questo immobile

Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari.

Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

### 8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione indipendente con garage e scoperto esclusiva	mq.271,15	€ 1.500,00/mq.	€ 406.725,00

Nella valutazione e' ricompresa l'incidenza dell'area cortiliva esclusiva

Detrazione per sanatoria edilizia e variazione catastale	€ 11.000,00
Valore stimato al netto della sanatoria edilizia e catastale	€ 395.725,00
Valore complessivo diritto e quota (500/1000)	€ 197.862,50

### 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 Prezzo **€ 29.679,37**  
base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in **€.168.183,13**  
cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e  
catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a  
carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti  
ai sensi della L.46/90 e succ.

Data generazione:  
4 luglio 2023

L'Esperto alla stima



Allegati al rapporto di valutazione :

documentazione da A1 a F1 per il **lotto 1** e da A2 a F2 per il **lotto 2**.