

**RELAZIONE DI STIMA**  
**DEL PERITO ESTIMATORE**

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**

siti nei comuni di

- Comacchio (FE);
- Massa Fiscaglia (FE);
- Jolanda di Savoia (FE);
- Riva del Po (FE).

TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE FALLIMENTARE  
Fallimento RF 104/2021  
Sentenza n° 111/2021 del 30/06/2021  
Giudice Delegato dott. --- OMISSIS ---  
Curatore fallimentare: Avv. --- OMISSIS ---

Fallimento  
**--- OMISSIS ---.**

con sede in Via More, Bovolone (VR)

## **Indice della perizia**

Incarico .....	3
Individuazione dei beni.....	3
Sopralluogo .....	3
Beni per i quali si suggerisce la derelizione .....	4
Lotti di vendita.....	6
Precisazione .....	6
Criteri di stima .....	7
LOTTO F1: abitazione fatiscente in Comacchio (FE), Via Mazzini n° 156, piena proprietà dell'intero .....	8
LOTTO F2: abitazione terra/cielo al grezzo in Fiscaglia (FE), Via Tasso n° 9, piena proprietà dell'intero.....	17
LOTTO F3: capannone fatiscente in Jolanda di Savoia (FE), Via 2 Giugno n° 6, piena proprietà dell'intero .....	25
LOTTO F4: terreni golenali e fabbricati fatiscenti in Riva del Po (FE), loc. Berra, piena proprietà dell'intero .....	32
Riepilogo dei valori di stima.....	46

## **Incarico**

La scrivente dott. geom. --- OMISSIS ---, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Verona e Provincia, all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Verona (settore B, pianificazione) nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente perizia su incarico del curatore fallimentare Avv. Giuliano Maffi.

## **Individuazione dei beni**

I beni immobili di pertinenza della procedura, per i quali è richiesta valutazione estimativa sono i seguenti:

- F1)** abitazione fatiscente in Comacchio (FE), Via Mazzini n° 156, piena proprietà dell'intero;
- F2)** abitazione terra/cielo al grezzo in Fiscaglia (FE), Via Tasso n° 9, piena proprietà dell'intero;
- F3)** capannone fatiscente in Jolanda di Savoia (FE), Via 2 Giugno n° 6, piena proprietà dell'intero;
- F4)** terreni golenali e fabbricati fatiscenti in Riva del Po (FE), loc. Berra, piena proprietà dell'intero.

## **Sopralluogo**

Al fine di visionare le caratteristiche costruttive, di finitura e di localizzazione degli immobili è stato eseguito un sopralluogo in data 19/10/2021.

Nell'occasione sono state eseguite le misurazioni ritenute d'utilità e svolti gli opportuni rilievi fotografici.

## **Beni per i quali si suggerisce la derelizione**

Nel corso degli accertamenti ed acquisizioni inerenti la procedura sono emersi i seguenti beni immobili dei quali si suggerisce l'abbandono, per il fatto di trattarsi di beni che non hanno alcun valore di mercato e peraltro gravati da formalità pregiudizievoli:

### **Sede stradale in Riva del Po - Berra (FE)**

- INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto Terreni, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 14, mn:

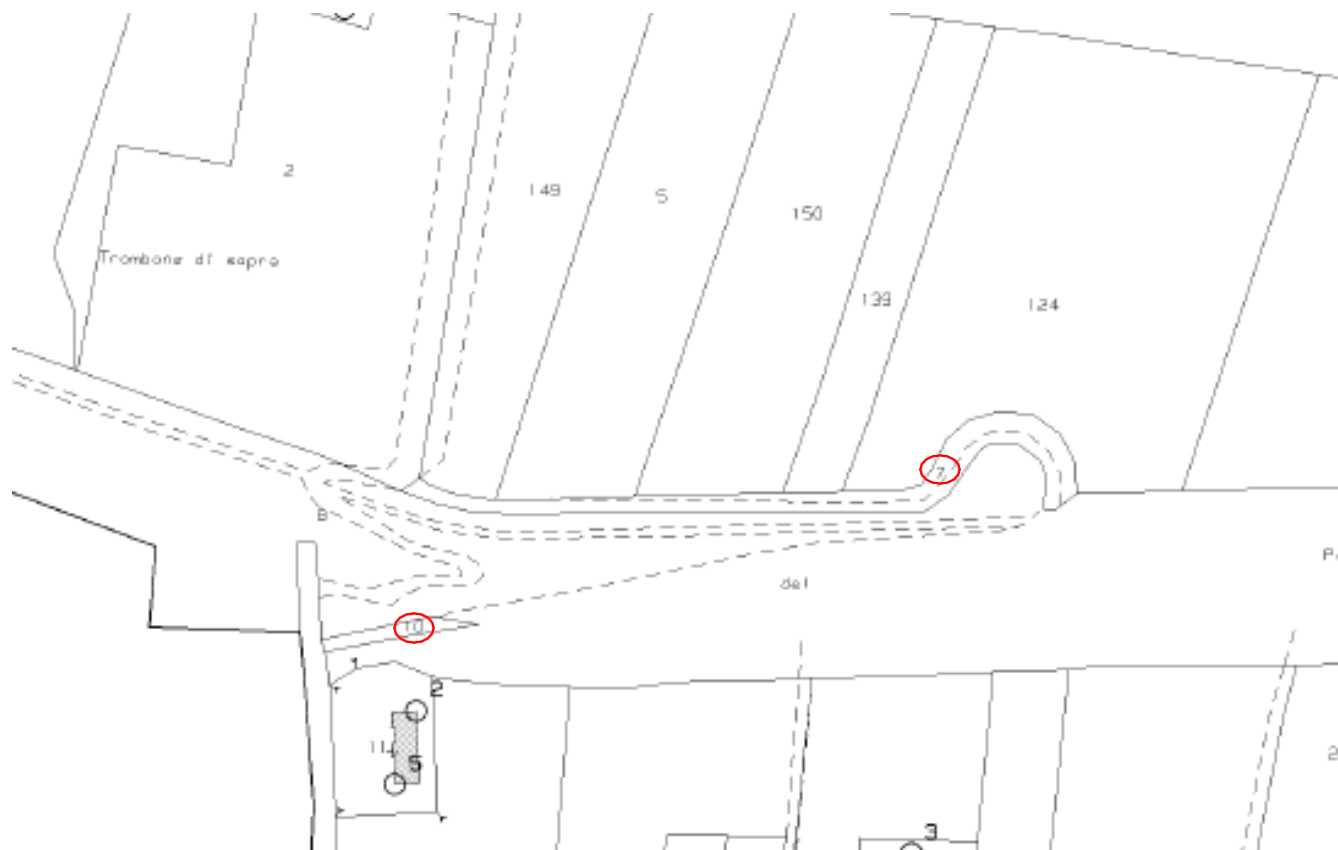
- 7, qualità prato, classe 2, sup. mq 2.260, RD € 8,75, RA € 3,50;
- 10, qualità prato, classe 3, sup. mq 290, RD € 0,97, RA € 0,45.

Intestazione catastale:

**--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)**

**proprietà 1/1;**

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Ferrara il 06/06/2018, RG 9165, RP 1328) a favore Cassa di Risparmio del Veneto Spa. Capitale € 250.000,00, totale € 250.000,00.

Immobili colpiti (oltre ad altri), per il diritto di proprietà, intero  
Berra (FE), CT, fg 14, m.n. 7-10

- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Ferrara il 29/04/2021, RG 7382, RP 5530) a favore --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero.

Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 14, m.n. 7-10

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della --- OMISSIS --- (trascritto a Ferrara il 29/03/2022, RG 5508, RP 4005) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS -- per il diritto di proprietà, intero.

Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 14, m.n. 7-10

- VALORE DI MERCATO

Trattandosi di pura sede stradale si ritiene che la stessa abbia un valore nullo, per cui se ne consiglia la derelizione.

### **Lotti di vendita**

Valutata la tipologia e conformazione degli immobili, si ritiene opportuna la formazione di n° 4 lotti di vendita articolati in conformità a quanto indicato nel precedente capitolo "Individuazione dei beni", come nel seguito riportato.

### **Precisazione**

Sono oggetto di trattazione una moltitudine di immobili siti in molteplici Comuni della provincia di Ferrara.

Sugli stessi sono state rilevate svariate pratiche edilizie.

Va quindi indicato, che è stata posta la massima attenzione nell'individuare particolari problematiche e difformità autorizzative/catastali.

Stante l'oggettiva difficoltà incontrata nell'individuare e reperire le pratiche di interesse si tiene a precisare però che oltre quanto indicato gli immobili potrebbero presentare peculiarità aggiuntive che andranno verificate da parte dell'offerente e non comportano comunque incidenza alcuna sui valori di stima che sono in ogni caso espressi a corpo e per immobili nello stato di fatto.

## **Criteri di stima**

Al fine di evitare inutili ripetizioni, si ritiene opportuno riportare, con estensione a tutti i beni oggetto di perizia, i criteri estimativi adottati.

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difformi, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, valori edificabili ai fini IMU, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.

**LOTTO F1: abitazione fatiscente in Comacchio (FE),  
Via Mazzini n° 156, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:  
Catasto dei Fabbricati, Comune di Comacchio (FE), foglio n° 90, part. n°:

- 48, sub. 5, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq 40, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 40, RC € 61,97.

Intestati catastali:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

proprietà 1/1.



Il fabbricato ove inserita l'unità immobiliare insiste su area individuata:  
Catasto Terreni, Comune di Comacchio (FE), foglio n° 90, part. n°:

- 48, qualità ente urbano, superficie mq 310.



Il m.n. 48, area di insistenza del fabbricato, confina in senso N-E-S-O con:  
fg. 90 m.n. 46-47-49-56-30-44.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con atto di permuta in data 28/12/2017 (trascritto a Ferrara il 02/01/2018, RG 36, RP 28) del Notaio dott. Giuseppe Chiliberti in Cerea (VR) il Sig. Pescetta Nicola ha ceduto a titolo di permuta alla società "---  
*OMISSIS* ---

--- *OMISSIS* ---" la abitazione in Comacchio individuata CF, fg 90, mn 48 sub. 5 oggetto di perizia.

## **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'immobile è dotato di APE rilasciata in data 12/10/2017 (validità quindi fino al 12/10/2027) che attesta la classe energetica "G".

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Ferrara il 06/06/2018, RG 9165, RP 1328) a favore Cassa di Risparmio del Veneto Spa. Capitale € 250.000,00, totale € 250.000,00.  
Immobili colpiti (oltre ad altri), per il diritto di proprietà, intero Comacchio (FE), CF, fg 90, m.n. 48 sub. 5;
- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Ferrara il 29/04/2021, RG 7382, RP 5530) a favore --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero.  
Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Comacchio (FE), CF, fg 90, m.n. 48 sub. 5;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della --- OMISSIS --- (trascritto a Ferrara il 29/03/2022, RG 5508, RP 4005) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero. Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Comacchio (FE), CF, fg 90, m.n. 48 sub. 5.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Comacchio (FE) ha eseguito ricerca per reperire eventuali pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di perizia.

Nessuna pratica edilizia è stata reperita come da attestazione del Comune di Comacchio che si allega alla presente.

Si tratta di fabbricato di remota edificazione (planimetria catastale datata 04/03/1940).

In merito alle planimetrie catastali attualmente vigenti, emergono le seguenti **difformità catastali**, da ritenersi elencate in modo indicativo, non esaustivo anche in relazione al fatto che l'immobile è risultato solo parzialmente accessibile per la presenza di soffitti e solai crollati:

- 1)** avvenuta realizzazione in loco di partizioni interne e porte interne non raffigurate in planimetria catastale.

### **Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti ed eventualmente anche oggetto di sanatoria edilizia.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 4.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

## **Descrizione degli immobili**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una piccola abitazione in condizioni fatiscenti, sita al piano primo con ripostiglio al piano terra, inserita in un fabbricato più ampio, in Comune di Comacchio (FE).



L'immobile si trova in centro a Comacchio, in prossimità di tutti i servizi primari, con accesso dal caratteristico "Loggiato dei Cappuccini".



Il complesso ove inserita l'unità abitativa versa in generali condizioni precarie e fatiscenti.

La scala di accesso all'abitazione è in cattive condizioni

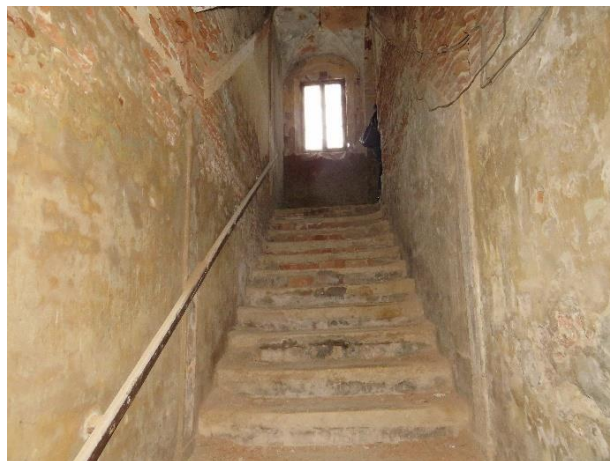
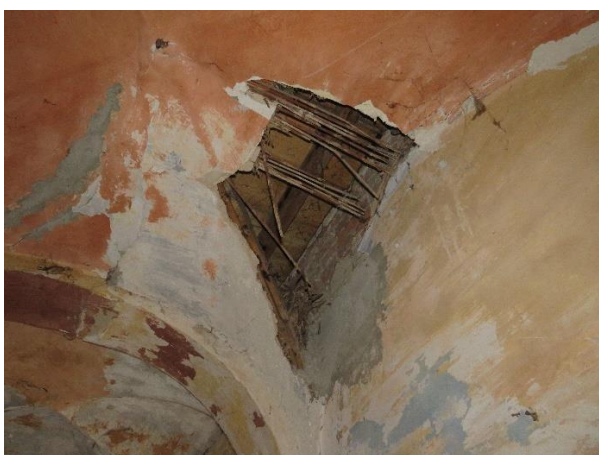


Foto abitazione:



Suddivisione interna reale	<p><b>Piano terra:</b> ripostiglio a unico vano accessibile da cortile comune.</p> <p><b>Piano primo:</b> presenza di corridoi comuni. Il vano raffigurato in planimetria catastale come unico, è di fatto ripartito in n° 3 locali.</p>
Impianti	<p><b>Caratteristiche degli impianti:</b> totalmente assenti e/o da sostituire integralmente.</p>
Finiture interne	<p><b>Situazione manutentiva attuale:</b> immobile necessitante di integrale ristrutturazione.</p>
Precisazioni	<p>Nello stato attuale l'abitazione non è abitabile per cui è necessario un integrale intervento di ristrutturazione, anche delle strutture, solai in legno, della copertura e degli impianti allo stato assenti e/o obsoleti.</p>

Foto ripostiglio al piano terra:



## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 90</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Sup. comm. TOT. (mq.)</i>
m.n. 48 sub. 5	P1 abitazione	33	1	33	41,50
	PT ripostiglio	17	0,5	8,5	

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 90</i>	<i>destinazione</i>	<i>Sup. comm. TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 48 sub. 5	P1 abitazione	41,50	€ 350,00	€ 14.525,00	<b>€ 15.000,00</b>
	PT ripostiglio				

Valore di stima lotto F1, espresso a corpo dell'intero € 15.000,00

Quota di pertinenza della procedura 1/1

**Valore quota di pertinenza della procedura (lotto F1) € 15.000,00**



**LOTTO F2: abitazione terra/cielo al grezzo  
in Fiscaglia (FE), Via Tasso n° 9,  
piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

L'immobile oggetto di perizia è accatastato con i seguenti estremi:

Catasto dei Fabbricati, Comune di Fiscaglia (FE), foglio n° 10, part. n°:

- 367 sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, sup. catastale totale mq 141, sup. catastale totale escluse aree scoperte mq 133, RC € 454,48.

Intestatario catastale:

--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)

**proprietà 1/1.**

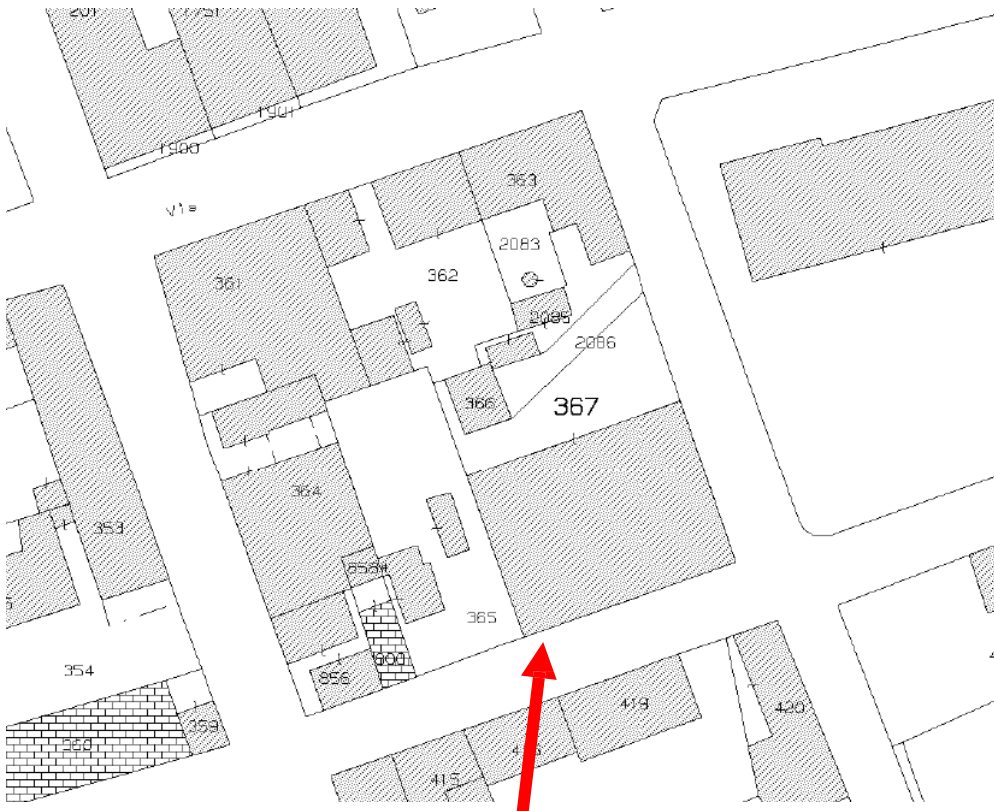
Il fabbricato insiste su area individuata:

Catasto Terreni, Comune di Fiscaglia (FE), foglio n° 10, part. n°:

**1) 367** qualità ente urbano, superficie mq 505.

Si precisa che la visura catastale del fabbricato indica quale terreno di insistenza il mn 366 ma l'esame della mappa catastale consente di affermare che l'area di insistenza del fabbricato corrisponda al mn 367.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



## **Provenienza dei beni**

Con decreto di trasferimento immobili in data 11/10/1999 (trascritto a Ferrara il 28/10/1999, RG 19219, RP 10888) del Tribunale di Ferrara, la società "--- OMISSIS ---" è divenuta proprietaria del seguente immobile: CF, Comune di Massafiscaglia (ora Comune di Fiscaglia), fg 10, mn 367 sub. 1.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Ferrara il 06/06/2018, RG 9165, RP 1328) a favore Cassa di Risparmio del Veneto Spa. Capitale € 250.000,00, totale € 250.000,00.  
Immobili colpiti (oltre ad altri), per il diritto di proprietà, intero  
Fiscaglia (FE), CF, fg 10, m.n. 367 sub. 1;
- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Ferrara il 29/04/2021, RG 7382, RP 5530) a favore --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero.  
Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Fiscaglia (FE), CF, fg 10, m.n. 367 sub. 1;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della --- OMISSIS --- (trascritto a Ferrara il 29/03/2022, RG 5508, RP 4005) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero. Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Fiscaglia (FE), CF, fg 10, m.n. 367 sub. 1;

## **Autorizzazioni amministrative**

Sulla base della domanda di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente al Comune di Fiscaglia, l'amministrazione comunale ha reperito le seguenti pratiche edilizie interessanti gli immobili oggetto di perizia:

- CE 65/1995 per trasformazione di magazzini in appartamenti;
- CE 29/1996 (voltura della CE 65/1995);
- CE 56/1996 (voltura della CE 65/1995 e della CE 29/1996).

Le suddette pratiche sono state fornite in copia alla scrivente, e rimesse in allegato.

Il Comune ha invece dichiarato l'irreperibilità del condono 247/1990 prot. 5141 del 29/09/1986 interessante gli immobili (vedasi dichiarazione allegata).

Sulla base della documentazione reperita non si è in grado di attestare l'epoca di originaria edificazione dell'immobile.

Assenza di agibilità (immobile al grezzo, privo di finiture ed impianti).

Lo stato reale dei luoghi risulta indicativamente conforme a planimetria catastale ed ultimo stato autorizzato.

In caso di sussistenza di difformità non rilevate dalla scrivente, conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

## **Descrizione degli immobili**

L'immobile oggetto di perizia risulta formato da fabbricato terra/cielo in corte, edificato in linea di cui costituisce un'estremità, sito nel Comune di Fiscaglia (FE).



L'immobile si trova nel centro Comunale di Fiscaglia, nelle immediate vicinanze di tutti i servizi primari.

Il fabbricato ha accesso diretto dalla Via Tasso ed anche da corte accessibile da Via Noris.

Si eleva su 2 livelli fuori terra, oltre a sottotetto. La scala interna di collegamento è in cls.

Fabbricato definibile "al grezzo", con partizioni interne ma privo di finiture ed impianti.

Presenza di infiltrazioni.

Suddivisione interna reale	<p><b>Piano terra:</b> corte esclusiva (per la maggior parte adibita progettualmente a posto auto), portico, bagno con antibagno, cucina, vano scale, soggiorno.</p> <p><b>Piano primo:</b> n.° 2 camere, corridoio con vano scala, bagno e balcone.</p> <p><b>Piano sottotetto:</b> unico grande vano adibito a sottotetto non abitabile, privo di finestrate, ma dotato di lucernario.</p>
Impianti	<b>Caratteristiche degli impianti:</b> totalmente assenti.
Finiture interne	<p><b>Caratteristiche generali:</b> fabbricato al grezzo.</p> <p><b>Pavimentazione interna:</b> getto in cls;</p> <p><b>Rivestimenti interni:</b> totalmente assenti.</p> <p><b>Serramenti esterni:</b> totalmente assenti;</p> <p><b>Serramenti interni:</b> totalmente assenti.</p>
Precisazioni	<p>Nello stato attuale l'abitazione non è abitabile per cui è necessario un integrale intervento di ristrutturazione, e finitura.</p> <p>Presenza di infiltrazioni.</p>





## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 10</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Sup. comm. TOT. (mq.)</i>
m.n. 367 sub. 1	corte esclusiva	34	0,1	3,4	151,15
	portico PT	10	0,3	3,0	
	abitazione PT	65	1	65	
	abitazione P1	52	1	52	
	balcone P1	7	0,25	1,75	
	sottotetto	52	0,5	26	

## **Stima**

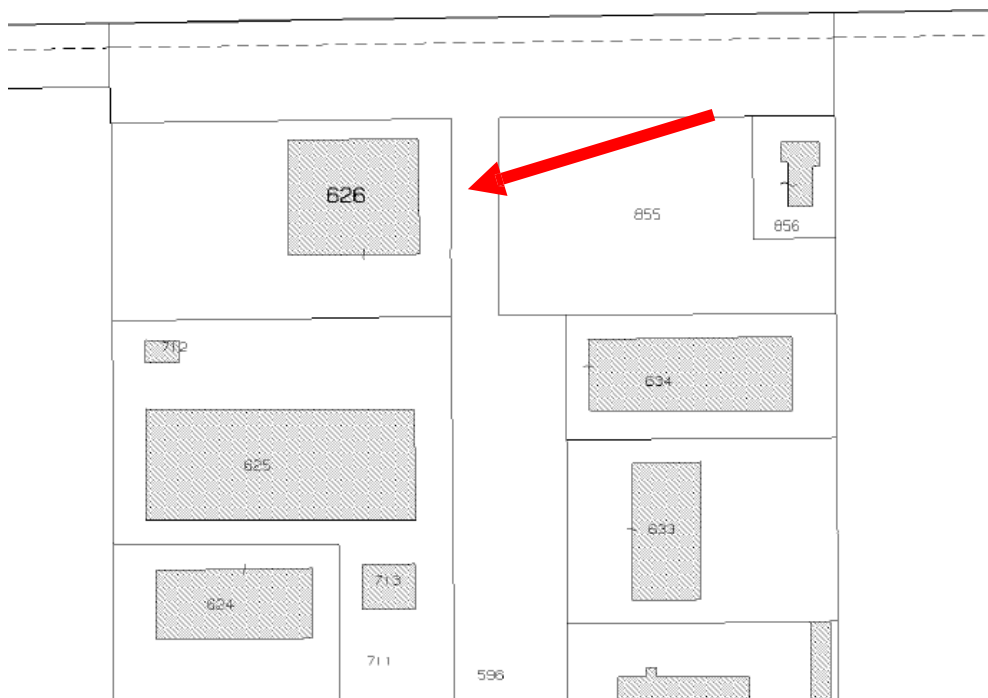
<i>identificazione catastale attuale fg 10</i>	<i>destinazione</i>	<i>Sup. comm. TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 367 sub. 1	corte esclusiva	151,15	€ 370,00	€ 55.925,50	<b>€ 55.000,00</b>
	portico PT				
	abitazione PT				
	abitazione P1				
	balcone P1				
	sottotetto				

Valore di stima lotto F2, espresso a corpo dell'intero	€ 55.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto F2)</b>	<b>€ 55.000,00</b>





Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:



### **Provenienza dei beni**

Con atto giudiziario, Decreto di trasferimento Immobili del Tribunale di Ferrara in data 08/06/2000 (trascritto a Ferrara il 29/03/2022, RG 5507, RP 4004) la società "--- OMISSIS ---" ha acquistato l'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

### **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravino le seguenti formalità:

- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della --- OMISSIS --- (trascritto a Ferrara il 29/03/2022, RG 5508, RP 4005) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero. Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Jolanda di Savoia (FE), CF, fg 33, m.n. 626.

## **Autorizzazioni amministrative**

A richiesta della scrivente, il Comune di Jolanda di Savoia (FE) ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie inerenti gli immobili:

1. pratica edilizia n.° 1116 del 24/08/1979, prot 4413, anno 52/1979 per *"costruzione di un capannone artigianale"*;
2. agibilità prot 3911 del 29/07/1980;
3. concessione edilizia n.° 1279-25/1981, prot 1618 del 30/03/1981 per ampliamento del capannone artigianale uso officina meccanica;
4. agibilità prot 112 del 12/09/1983 (agibilità del fabbricato ampliato).

Sulla base delle pratiche sopra citate è possibile indicare le seguenti difformità degli immobili.

Non si esclude comunque la presenza di ulteriori difformità attualmente non individuabili, anche a causa del fatto che le condizioni di fatiscenza e pericolosità dell'immobile non hanno consentito l'accesso a tutti gli ambiti dello stesso, e nemmeno dell'area scoperta esterna nella sua interezza.

- 1) difformità inerenti le dimensioni di ingombro generale del fabbricato;
- 2) difformità prospettiche;
- 3) difformità distributive interne.

### **Non può quindi essere attestata la regolarità edilizia dei beni.**

La situazione autorizzativo-amministrativa dovrà essere quindi oggetto di sanatoria o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla

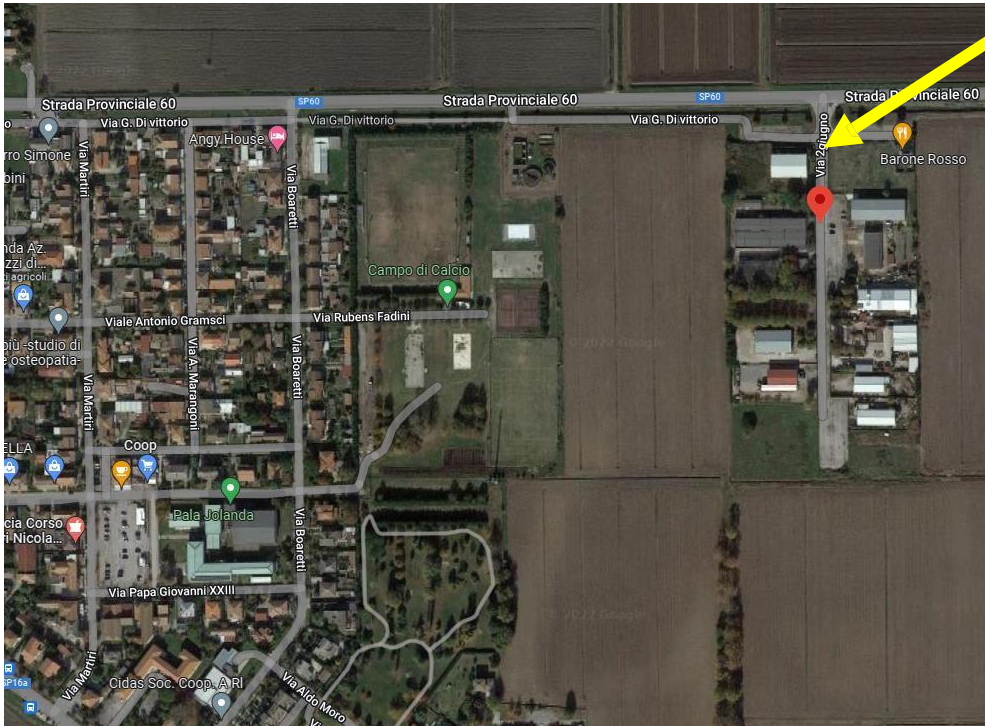
notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista ovvero per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in € **10.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza anche perché l'eventuale regolarizzazione dell'immobile andrà contestualizzata nell'ambito di un recupero profondo e generalizzato dello stesso.

La planimetria catastale risulta invece sostanzialmente ed indicativamente raffigurante lo stato reale dei luoghi, quantomeno per quanto è stato possibile accertare.

## **Descrizione degli immobili**

Trattasi di fabbricato a destinazione artigianale (capannone) con annessa area pertinenziale esterna (catastali mq 3.300 inclusa area di sedime del fabbricato).



Il bene è sito nelle immediate vicinanze del centro di Jolanda di Savoia (FE), in zona produttiva, con comodità di accesso stradale e con disponibilità di ampi parcheggi esterni nella zona.

Il fabbricato presenta forma in pianta pressochè rettangolare.

La maggior parte dello stesso è adibito a lavorazione (officina auto in planimetria catastale).

Lungo il lato nord è presente corpo di fabbrica a minor altezza adibito a servizi (magazzino, wc, ufficio, ricambi, esposizione etc).

Si rileva un generale stato di abbandono protratto da decenni che ha causato totale fatiscenza delle finiture e delle strutture.

Ampia presenza di vegetazione spontanea anche all'interno del fabbricato e sulla copertura.

Non si esclude la presenza di eternit sulla copertura della zona servizi.

Fabbricato interamente da ristrutturare, anche per la parte strutturale.



## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale attuale fg 33</i>	<i>destinazione</i>	<i>SEL mq</i>	<i>coeff</i>	<i>sup. comm. Mq</i>	<i>Sup. comm. TOT. (mq.)</i>
m.n. 626	officina	595	1	595	773,00
	accessori (uffici, servizi, magazzino etc)	178	1	178	

## **Stima**

<i>identificazione catastale attuale fg 33</i>	<i>destinazione</i>	<i>Sup. comm. TOT. (mq.)</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
m.n. 626	officina	773,00	€ 130,00	€ 100.490,00	<b>€ 100.000,00</b>
	accessori (uffici, servizi, magazzino etc)				

Valore di stima lotto F3, espresso a corpo dell'intero	€ 100.000,00
Quota di pertinenza della procedura	1/1
<b>Valore quota di pertinenza della procedura (lotto F3)</b>	<b>€ 100.000,00</b>

**LOTTO F4: terreni golenali e fabbricati fatiscenti in Riva del Po (FE), loc. Berra, piena proprietà dell'intero**



**Individuazione catastale**

Gli immobili oggetto di perizia sono accatastati con i seguenti estremi:  
Catasto Terreni, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 14, part.  
n°:

- 2, qualità bosco alto, classe U, superficie mq 18.930, RD € 58,66, RA € 58,66;
- 3, qualità prato, classe 2, superficie mq 3.260, RD € 12,63, RA € 5,05;
- 144, qualità incolto sterile, superficie mq 6.850.



Catasto Terreni, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 15, part.

n°:

- 11, qualità bosco alto, classe U, superficie mq 27.340, RD € 84,72, RA € 84,72;
- 13, qualità prato, classe 3, superficie mq 3.630, RD € 12,19, RA € 5,62;
- 18, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 11.300, RD € 5,84, RA € 1,17;
- 36, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 10.340, RD € 5,34, RA € 1,07;

Catasto Terreni, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 16, part.

n°:

- 1, qualità prato, classe 2, superficie mq 14.380, RD € 55,70, RA € 22,28;
- 2, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 18.400, RD € 9,50, RA € 1,90;
- 19, qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq 3.620, RD € 4,67, RA € 1,12;
- 20, qualità bosco alto, classe U, superficie mq 14.381, RD € 44,56, RA € 44,56;
- 34, qualità bosco ceduo, classe U, superficie mq 4.470, RD € 5,77, RA € 1,39;
- 60, qualità incolto produttivo, classe U, superficie mq 10.440, RD € 5,39, RA € 1,08;

Catasto Fabbricati, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 15,

part. n°:

- 28 sub. 1, categoria A/6, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq 87, superficie catastale escluse aree scoperte mq 87, RC € 66,88;
- 28 sub. 2, categoria A/6, classe 1, consistenza vani 3, superficie

catastale totale mq 59, superficie catastale escluse aree scoperte mq 59, RC € 57,33;

- 28 sub. 3 graffato mn 29 graffato mn 31 sub. 1, unità collabenti;
- 30, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq 206, superficie catastale escluse aree scoperte mq 206, RC € 516,46;
- 31 sub. 2, categoria A/6, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 98, superficie catastale escluse aree scoperte mq 98, RC € 90,90.

Intestazione catastale di tutti i beni elencati:

**--- OMISSIS --- (c.f. --- OMISSIS ---)**

**proprietà 1/1.**

Costituisce BCNC comune ai mn 28-29-30-31 del fg 15 il bene individuato: Catasto Fabbricati, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 15, part. n° 12 (mq 15.005).

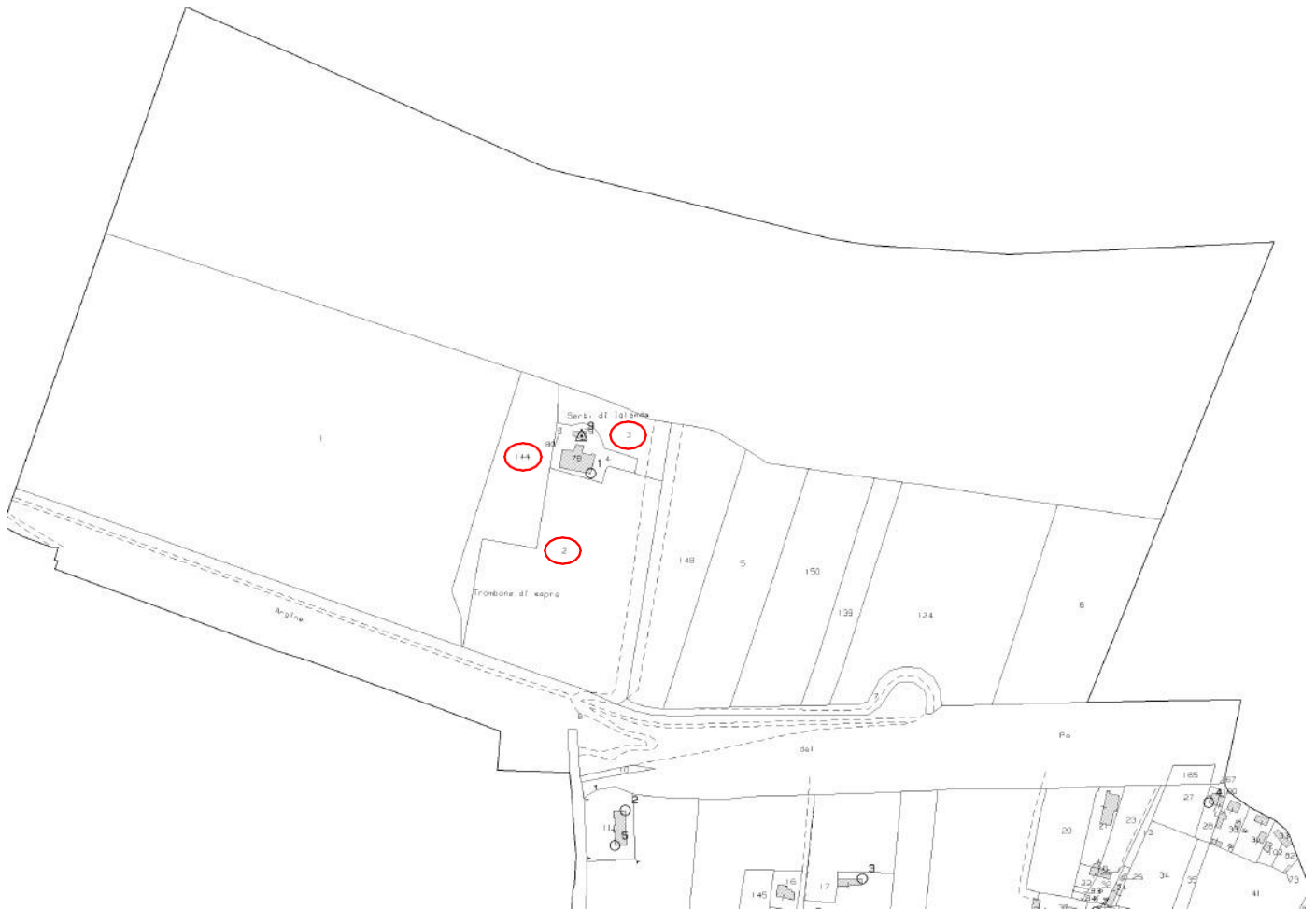
I fabbricati insistono su aree individuate:

Catasto Terreni, Comune di Riva del Po (FE), sez. Berra, foglio n° 15, part. n°:

- 28 qualità ente urbano, superficie mq 1.300;
- 29 qualità ente urbano, superficie mq 925;
- 30 qualità ente urbano, superficie mq 160;
- 31 qualità ente urbano, superficie mq 90.

Per un miglior inquadramento dei luoghi, si riporta nel seguito uno stralcio della mappa catastale:

**Fg 14**



**Fg 15**



**Fg 16**



## **Provenienza dei beni**

Con Decreto di trasferimento immobili in data 06/05/2000 (trascritto a Ferrara il 17/05/2000, RG 8498, RP 5410) la società "--- OMISSIS ---" è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di perizia.

## **Formalità pregiudizievoli**

Dalle certificazioni acquisite presso gli uffici competenti e dalle ricerche condotte, emerge che sui beni gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (iscritta a Ferrara il 06/06/2018, RG 9165, RP 1328) a favore Cassa di Risparmio del Veneto Spa. Capitale € 250.000,00, totale € 250.000,00.  
Immobili colpiti (oltre ad altri), per il diritto di proprietà, intero  
Berra (FE), CT, fg 14, m.n. 2-3-144  
Berra (FE), CT, fg 15, m.n. 11-13-18-36  
Berra (FE), CT, fg 16, m.n. 1-2-19-20-34-60  
Berra (FE), CF, fg 15, m.n. 28 sub. 1, 28 sub. 2, 28 sub. 3, 30, 31 sub. 2.
- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Ferrara il 29/04/2021, RG 7382, RP 5530) a favore --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero.  
Immobili colpiti (oltre ad altri),  
Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 14, m.n. 2-3-144  
Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 15, m.n. 11-13-18-36  
Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 16, m.n. 1-2-19-20-34-60  
Riva del Po - Berra (FE), CF, fg 15, m.n. 28 sub. 1, 28 sub. 2, 28 sub. 3, 30, 31 sub. 2.
- sentenza dichiarativa di fallimento del 30/06/2021 della --- OMISSIS --- (trascritto a Ferrara il 29/03/2022, RG 5508, RP 4005) a favore Massa dei Creditori del fallimento --- OMISSIS --- per il diritto di proprietà, intero.

Immobili colpiti (oltre ad altri),

Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 14, m.n. 2-3-144

Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 15, m.n. 11-12-13-18-36

Riva del Po - Berra (FE), CT, fg 16, m.n. 1-2-19-20-34-60

Riva del Po - Berra (FE), CF, fg 15, m.n. 28 sub. 1, 28 sub. 2, 28 sub. 3

graffato 29 graffato 31 sub. 1, 30, 31 sub. 2.

### **Previsioni urbanistiche**

La scrivente ha richiesto ed ottenuto per i beni oggetto di perizia il CDU prot. 18456 del 16/09/2022.

Stante la articolazione delle previsioni urbanistiche nello stesso elencate, si rimanda per completezza al documento allegato, costituente parte integrante ed essenziale della presente relazione.

## **Autorizzazioni amministrative**

La scrivente, con istanza di accesso ai documenti amministrativi, ha inoltrato domanda di ricerca completa estesa a tutti titoli edilizi interessanti le porzioni immobiliari oggetto di relazione.

L'Unione dei Comuni Terre e Fiumi (di cui fa parte il Comune di Riva del Po) ha fornito la seguente documentazione amministrativa:

- nulla osta alla esecuzione di lavori edili (pratica 24/1964) per *"eseguire lavori di restauro, rifacimento solai e tetti di fabbricati d'abitazione e rimodernamento dell'interno della fornace di Serravalle"* (nessuna tavola grafica fornita dal Comune);
- domanda prot 3092/76 (pratica 235/77) inerente la richiesta di ottenere autorizzazione alla prosecuzione della coltivazione delle cave poste nel Comune di Berra. Il Comune non ha fornito copia dell'eventuale autorizzazione rilasciata. Si ritiene che il documento citato sia di interesse in quanto indica che i beni di cui ai fg 15 e 16 erano interessati da attività di cava.

Si ritiene opportuno indicare che le planimetrie catastali degli immobili sono datate 20/03/1940, il che attesta la preesistenza degli stessi alle leggi di disciplina autorizzativa edilizia ed urbanistica.

Non è possibile attestare la rispondenza autorizzativa degli immobili ma, in assenza di tavole grafiche fornite dal Comune, andrà assunto lo stato per come raffigurato nelle planimetrie catastali.

In merito alle planimetrie catastali attualmente vigenti, datate 20/03/1940, emergono evidenti e profonde **difformità catastali**.

Assenza di elaborato planimetrico e della planimetria inerente il mn 28 sub. 3 e mappali graffiati (in quanto unità collabenti).

Gli immobili sono risultati difformi dalle planimetrie catastali per diverse distribuzioni e forometrie ma anche per difficoltà reali di ricondurre gli immobili per come raffigurati in planimetria a quanto effettivamente presente sul posto, stante anche la situazione di avanzato degrado degli stessi che non ha permesso una ricognizione nemmeno parziale o solo dove possibile esternamente in funzione della importante vegetazione spontanea presente.

Alcuni dei beni raffigurati in planimetria sono crollati o non più esistenti.

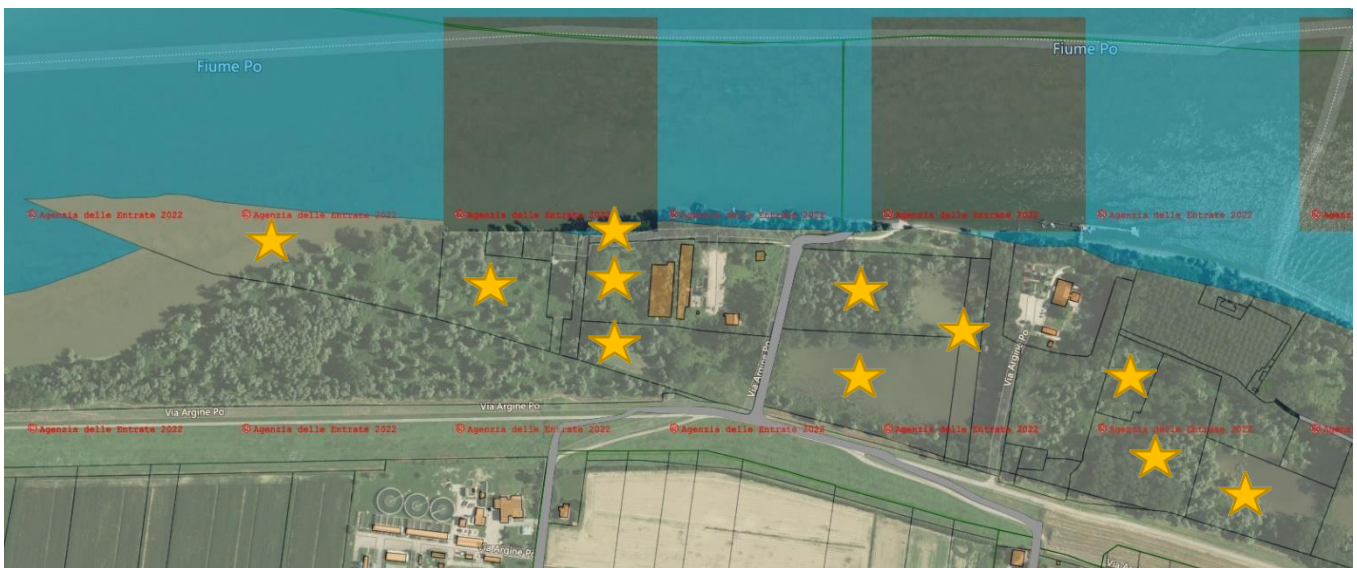
**Non può quindi essere attestata la regolarità catastale dei beni.**

La situazione catastale dovrà essere quindi oggetto di aggiornamento da parte dell'aggiudicatario conformemente alle previsioni delle attuali norme vigenti.



## Descrizione degli immobili

I beni oggetto di perizia sono costituiti da terreni golenali e fabbricati fatiscenti o crollati lungo le rive del Fiume Po in Comune di Riva del Po, loc. Berra.



★ Terreni oggetto di perizia

Gli stessi sono posti tra Via Argine Po ed il Fiume Po, al confine tra Emilia Romagna e Veneto.

Le porzioni di terreno a confine con il Fiume sono soggetti ad allagamento ed erosione per cui parte di essi ricade di fatto all'interno del Fiume.

Vegetazione spontanea presente con estensione a tutti i beni.

Trattandosi per la maggior parte di terreni ex cava, parte degli stessi è a quota inferiore ed in alcuni casi oggetto di addentramento di acqua (con formazione di laghetti sui terreni oggetto di stima).

I fabbricati sono totalmente o parzialmente crollati, solo parte di essi evidenzia ancora la struttura originaria e comunque in condizioni fatiscenti.

La conformazione e posizione dei terreni li rende di fatto idonei per coltivazioni a finalità industriali di pioppeto o analoghe colture.





## **Consistenza commerciale**

Trattasi di consistenze utilizzate con il solo fine di coadiuvare il processo  
estimativo.

I valori di stima sono in ogni caso espressi "a corpo".

<i>identificazione catastale</i>		<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale mq</i>
<i>fg</i>	<i>mn</i>		
14	2	terreno	18930
	3	terreno	3260
	144	terreno	6850
15	11	terreno parzialmente sommerso	27340
	13	terreno	3630
	18	terreno	11300
	36	terreno	10340
	12	corte	15005
	28	area sedime fabbricato	1300
	29	area sedime fabbricato	925
	30	area sedime fabbricato	160
	31	area sedime fabbricato	90
16	1	laghetto	14380
	2	laghetto	18400
	19	terreno	3620
	20	terreno	14381
	34	laghetto	4470
	60	terreno	10440

**Stima**

Valore indicativo a corpo. Si precisa che è stata valutata l'area di sedime dei fabbricati alla stregua dei restanti beni. Terreno interamente da adattare in caso di coltivazione.

<i>identificazione catastale</i>		<i>destinazione</i>	<i>sup. catastale mq</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore per superfici</i>	<i>valore di stima espresso "a corpo"</i>
<i>fg</i>	<i>mn</i>					
14	2	terreno	18930	€ 1,00	€ 18.930,00	<b>€ 150.000,00</b>
	3	terreno	3260	€ 1,00	€ 3.260,00	
	144	terreno	6850	€ 1,00	€ 6.850,00	
15	11	terreno parzialmente sommerso	27340	€ 0,50	€ 13.670,00	
	13	terreno	3630	€ 1,00	€ 3.630,00	
	18	terreno	11300	€ 1,00	€ 11.300,00	
	36	terreno	10340	€ 1,00	€ 10.340,00	
	12	corte	15005	€ 1,00	€ 15.005,00	
	28	area sedime fabbricato	1300	€ 1,00	€ 1.300,00	
	29	area sedime fabbricato	925	€ 1,00	€ 925,00	
	30	area sedime fabbricato	160	€ 1,00	€ 160,00	
16	31	area sedime fabbricato	90	€ 1,00	€ 90,00	
	1	laghetto	14380	€ 1,00	€ 14.380,00	
	2	laghetto	18400	€ 1,00	€ 18.400,00	
	19	terreno	3620	€ 1,00	€ 3.620,00	
	20	terreno	14381	€ 1,00	€ 14.381,00	
	34	laghetto	4470	€ 1,00	€ 4.470,00	
	60	terreno	10440	€ 1,00	€ 10.440,00	

Valore di stima lotto F4, espresso a corpo dell'intero € 150.000,00

Quota di pertinenza della procedura 1/1

**Valore quota di pertinenza della procedura (lotto F4) € 150.000,00**

<b>Riepilogo dei valori di stima</b>
--------------------------------------

<i>Descrizione del lotto</i>	<i>valore di stima dell'intero</i>	<i>quota di pertinenza della procedura</i>	<i>valore quota fallimento</i>
<b>LOTTO F1:</b> abitazione fatiscente in Comacchio (FE), Via Mazzini n° 156, piena proprietà dell'intero	€ 15.000,00	intero	€ <b>15.000,00</b>
<b>LOTTO F2:</b> abitazione terra/cielo al grezzo in Massa Fiscaglia (FE), Via Tasso n° 9, piena proprietà dell'intero	€ 55.000,00	intero	€ <b>55.000,00</b>
<b>LOTTO F3:</b> capannone fatiscente in Jolanda di Savoia (FE), Via 2 Giugno n° 6, piena proprietà dell'intero	€ 100.000,00	intero	€ <b>100.000,00</b>
<b>LOTTO F4:</b> terreni golenali e fabbricati fatiscenti in Riva del Po (FE), loc. Berra, piena proprietà dell'intero	€ 150.000,00	intero	€ <b>150.000,00</b>

<b>Sommano</b>	<b>€</b>	<b>320.000,00</b>
----------------	----------	-------------------

Il sottoscritto Perito Estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il Perito Estimatore

dott. geom. Arianna Filippozzi

Verona, lì 22/09/2022

**Allegati:**

- certificati ipotecari ventennali relativi a tutti i lotti;

LOTTO F1: abitazione fatiscente in Comacchio (FE), Via Mazzini n° 156, piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- attestazione Comune di Comacchio;
- APE.

LOTTO F2: abitazione terra/cielo al grezzo in Fiscaglia (FE), Via Tasso n° 9, piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- elaborato planimetrico;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- pratiche edilizie;
- attestazione Comune di Fiscaglia.

LOTTO F3: capannone fatiscente in Jolanda di Savoia (FE), Via 2 Giugno n° 6, piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- atto di provenienza;
- autorizzazioni amministrative.

LOTTO F4: terreni golenali e fabbricati fatiscenti in Riva del Po (FE), loc. Berra, piena proprietà dell'intero

- certificati catastali ventennali;
- estratti di mappa catastali;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie catastali;
- atto di provenienza;
- CDU;
- autorizzazioni amministrative.