

Spett.le  
Avv. Silvia Veronesi  
Curatore dell'Eredità Giacente  
del *de cuius* Ferrari Ivo  
C.so Mazzini, 1 - Bondeno (FE)

Ferrara, 21/03/2023

Oggetto: Procedura per Eredità Giacente Ferrari Ivo, Proc. R.G. 2703/21, con ultima residenza in Felonica (MN) Via Argine Valle Quatrelle n. 37, e con sentenza dichiarativa di Fallimento in data 18/04/2016 per Fallimento Ferrari Ivo, chiuso con sentenza del 11/03/2022.

Valutazione della congruità della proposta di acquisto della quota di 1/2 della piena proprietà di fabbricato industriale adibito a macello al piano terra e primo con circostante area cortiliva esclusiva e negozio al piano terra, il tutto sito in Comune di Felonica (MN), località Quatrelle, Via Argine Valle, c.n. 37, come da istanza presentata dal Sig. Ivan Ferrari.

Proprietà eredità giacente del Signor Ferrari Ivo nato a Felonica (MN) il 23/08/1959 e con ultima residenza in Bondeno via Argine Vela 471, e deceduto in Ficarolo (RO) in data 24/11/2017.

**Premesse.**

Con riferimento alla proposta di acquisto (in allegato) del Lotto 1 di cui al Fallimento Ferrari Ivo, formulata dal Sig. Ferrari Ivan, c.f. FRRVNI79B16A965N, veniva richiesto parere di congruità sul valore della proposta economica di acquisto della quota di proprietà afferente al *de cuius* Ferrari Ivo di fabbricato industriale adibito a macello al piano terra e primo con circostante con area cortiliva esclusiva e negozio al piano terra, il tutto sito in Comune di Felonica (MN), località Quatrelle, Via Argine Valle, c.n. 37, come da perizia redatta dallo scrivente nell'ambito della procedura fallimentare 21/2016 (Trib. Ferrara), e con riferimento degli estremi catastali così come indicati nei capitoli che.

Inoltre è da precisare che i fabbricati interessati dalla proposta presentata ed inclusi nel Lotto 1) del Fallimento sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Felonica (MN), al **foglio 30**,

- **mappale 5, sub. 301**, cat. D/8, rendita € 18.420,00;
- **mappale 5, sub. 302**, cat. D/8, rendita € 4.791,00.
- **mappale 78, sub. 301**, cat. D/1, rendita € 126,00;
- **mappale 78, sub. 302**, cat. D/1, rendita € 51,00;
- **mappale 78, sub. 305**, cat. C/1, classe 3, rendita € 1.157,84;
-

precisando che il mappale 5, sub. 302, cat. D/8, rendita € 4.791,00 ed il mappale 78, sub. 302, cat. D/1, rendita € 51,00, pur non risultando indicati nella proposta sono da considerarsi in corpo unico con la parte restante dello stabilimento, e quindi lo scrivente ritiene corretto includerli nei beni immobili oggetto della proposta poiché afferenti al corpo unico e funzionale dello stabilimento.

Si precisa ulteriormente che i beni immobili afferenti al Lotto 1) di cui al fallimento Ferrari Ivo n. 21/2016 oggi chiuso, come da visure catastali aggiornate (in allegato) risultano di proprietà del *de cuius* Ferrari Ivo per la quota di 1/2.

In conclusione si può ritenere che la proposta di acquisto così come formulata dal Signor Ferrari Ivan interessi la quota di 1/2 della piena proprietà afferente alla Eredità Giacente "Ferrari Ivo" di cui al procedimento R.G. 2703/21, e che, come da precisazioni che precedono, includa i seguenti immobili al Catasto Fabbricati del Comune di Fellonica (MN), al **foglio 30**,

- **mappale 5, sub. 301**, cat. D/8, rendita € 18.420,00;
- **mappale 5, sub. 302**, cat. D/8, rendita € 4.791,00.
- **mappale 78, sub. 301**, cat. D/1, rendita € 126,00;
- **mappale 78, sub. 302**, cat. D/1, rendita € 51,00;
- **mappale 78, sub. 305**, cat. C/1, classe 3, cons. 159 mq, rendita € 1.157,84.

Si procede quindi con la redazione del presente Giudizio di Congruità in relazione alla proposta di acquisto della quota di 1/2 della piena proprietà del predetto complesso immobiliare, per la somma complessiva di €. 15.000,00.

La proposta di acquisto è stata formulata dal al Sig. Ivan Ferrari c.f. FRRVNI79B16A965N, e residente a Sermide Felonica in via Argine Quatrelle 37, ed è allegata in calce al presente parere di congruità.

Si farà poi riferimento alla perizia di stima di cui al lotto 1) così come riportato nella mia perizia di stima del novembre 2015, che deve qui intendersi integralmente riportata.

#### Dati catastali<sup>1</sup>.

Il compendio immobiliare in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fellonica (MN), al **foglio 30**,

- **mappale 5, sub. 301**, cat. D/8, rendita € 18.420,00;
- **mappale 5, sub. 302**, cat. D/8, rendita € 4.791,00.
- **mappale 78, sub. 301**, cat. D/1, rendita € 126,00;
- **mappale 78, sub. 302**, cat. D/1, rendita €.51,00;
- **mappale 78, sub. 305**, cat. C/1, classe 3, cons. 159 mq, rendita € 1.157,84.

<sup>1</sup> Dati ricavati dalla perizia di stima del novembre 2015.

Ai beni come sopra indicati di cui al mappale 78, sub. 301, sub. 302 e sub. 305, compete la proporzionale quota di comproprietà della corte Foglio 30, mappale 78, sub. 303 oltre ogni altra parte comune ai sensi dell'art. 1117 C.C., mentre l'intero mappale 5 è comprensivo delle aree cortilive circostanti e dei sovrastanti fabbricati che come detto, sono il sub 1 e sub 2, e sono in corpo unico funzionale tra di loro, e a parere dello scrivente non cedibili separatamente senza che venga meno la unitaria funzionalità dell'ex macello.

### **Descrizione dell'immobile<sup>2</sup>.**

Trattasi di fabbricato industriale adibito a macello al piano terra e primo con circostante area cortiliva esclusiva e in corpo separato, di negozio al piano terra e con pertinente cabina elettrica, oltre a piccoli appezzamenti di terreni agricoli posti nelle immediate vicinanze, il tutto sito in Comune di Felonica (MN), località Quatrelle, Via Argine Valle, c.n. 37.

Il fabbricato industriale è composto al piano terra da vani per la lavorazioni e confezionamento delle carni, servizi igienici e spogliatoi, uffici, celle frigorifere, zona scale ed elevatori, e locali tecnici per ricovero impianti ed al piano primo da celle frigorifere, sale di lavorazione e confezionamento, spogliatoi e servizi igienici.

Al fabbricato si accede da Via Argine Valle.

Il negozio al piano terra è composto da ingresso, vano di confezionamento, cella frigorifera e zona adibita alla vendita.

Il fabbricato industriale ha le strutture portanti in parte in c.a. con tamponamenti in pannelli prefabbricati in cemento ed in parte in muratura di laterizio. Alcune zone sono in pannelli prefabbricati di lamiera grecata. I solai mediani sono in parte in prefabbricato ed in parte lamiera grecata gettata con calcestruzzo e telaio metallico. Il solaio di copertura è in parte in travi prefabbricate in cemento ed in parte in latero-cemento.

La copertura è in parte in pannelli prefabbricati ed in parte in tegole di laterizio.

Esternamente le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti sono intonacate mentre alcune pareti sono in pannelli prefabbricati di lamiera grecata.

Gli infissi alle finestre sono in telaio di alluminio e vetro. Gli infissi alle porte sono in telaio di alluminio e pannelli prefabbricati.

Internamente i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I servizi igienici sono dotati di lavabo e w.c. con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli impianti sono a vista con conformità da verificare.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è con caldaia autonoma.

La corte esclusiva circostante al fabbricato è in parte asfaltata ed in parte adibita a giardino. Su tale corte, antistante il prospetto Ovest del fabbricato, vi è una pesa per

---

<sup>2</sup> Dati ricavati dalla perizia di stima del novembre 2015.

autocarri.

### **Negozi.**

Il negozio al piano terra e parte di fabbricato avente le strutture portanti in muratura di laterizio. Il solaio è in parte in latero-cemento ed in parte in legno con lattonerie in rame.

Esternamente le pareti sono in intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle di ceramica, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Gli infissi alle porte ed alle finestre sono in telaio di alluminio e vetro-camera

Gli impianti sono a vista con conformità da verificare.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è con caldaia autonoma.

La corte circostante al fabbricato, comune anche all'appartamento di cui al lotto 7), è in parte asfaltata ed in parte adibita a giardino.

Il vano cabina elettrica al piano terra in corpo separato è posto nelle immediate vicinanze, sulla corte comune ed ha struttura in muratura di laterizio con solaio di copertura in latero-cemento.

### **Dati di consistenza.**

Macello al piano terra per una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 2.167,00.

Macello al piano primo per una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 415,00.

Vani del macello coperti, al piano terra, insistenti sull'adiacente mappale 78 per una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 43,00.

Area cortiliva funzionale al funzionamento del macello posta tra i due corpi di fabbrica posti sul retro del fabbricato, per una superficie di circa mq. 202,00.

Area cortiliva circostante (mappale 5) di circa mq. 5.200,00.

Cabina elettrica al piano terra per una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 16,00.

Negozi, in corpo separato, al piano terra per una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 176,00

Portico del negozio al piano terra per una superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 32,00, precisando che le opere di tamponamento difformi non verranno considerate nella stima.

Area cortiliva in comune con abitazione di cui al lotto 7) per una superficie complessiva di circa mq. 3.570,00.

### **Stato di uso e manutenzione.**

Come già precisato nella perizia di stima del novembre 2015, lo stato di uso e manutenzione è estremamente fatiscente, e che all'attualità è ulteriormente aggravato dal totale stato di abbandono, che lo rendono decisamente non appetibile.

#### **Condizioni dell'Offerta presentata.**

L'offerta presentata prevede che il Signor Ferrari Ivan si accoli le spese relative alla cancellazione di ogni eventuale gravami nonché le spese per le certificazioni necessarie alla stipula.

#### **Situazione Urbanistica degli immobili<sup>3</sup>.**

##### Macello

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie esaminate, sono state riscontrati difformità dimensionali nella disposizione delle tramezzature interne, oltre alla presenza di corpi di fabbrica in struttura prefabbricata realizzati all'esterno del fabbricato in corrispondenza del prospetto Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest del fabbricato, che dovranno ripristinati sulla base dei titoli edilizi esistenti e/o regolarizzati, dove possibile, ai sensi della normativa urbanistica vigente, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere adottata da parte degli uffici tecnici comunali.

Da precisare che vi sono anche dei corpi di fabbrica in aggetto al fabbricato principale che insistono sulla corte di cui al foglio 30 mappale 78 sub 303, che è la corte comune circostante al negozio mappale 78, sub. 305, cat. C/1 e mappale 78, sub. 301, cat. D/1 (entrambi oggetto di proposta), ed in comune alla adiacente e sovrastante abitazione mapp. 78 sub 304 al piano terra e piano primo (non interessata dalla proposta di acquisto) e che per tali corpi di fabbrica è da prevedere la rimozione.

Le planimetrie catastali necessitano di aggiornamento.

##### Negozi

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie esaminate, sono state riscontrati lievi difformità dimensionali nella disposizione delle tramezzature interne, così come difforme il tamponamento del portico del negozio al piano terra, che andrà ripristinato sulla base dei titoli edilizi esistenti, e/o regolarizzati, dove possibile, ai sensi della normativa urbanistica vigente, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere adottata da parte degli uffici tecnici comunali.

Le planimetrie catastali necessitano di aggiornamento.

#### **Oneri che sono da intendersi a carico del proponente l'offerta di acquisto Sig. Ferrari Ivan.**

Sulla base della proposta formulata dal Sig. Ferrari Ivan, c.f. FRRVNI79B16A965N, nella quale il proponente si dichiarava disponibile ad accollarsi tutte le spese relative la

---

<sup>3</sup> Dati ricavati dalla perizia di stima del novembre 2015.

cancellazione degli eventuali gravami nonché tutte le spese per le certificazioni necessarie alla stipula si ritiene che il proponente debba accollarsi tutti gli oneri per:

- oneri ed incumbenti per la cancellazione di ogni gravame per gli immobili indicati, per la quota di pertinenza del Signor Ferrari Ivo nato a Felonica (MN) il 23/08/1959 e con ultima residenza in Bondeno via Argine Vela 471, e deceduto in Ficarolo (RO) in data 24/11/2017,
- oneri ed incumbenti, nessuno escluso, per i ripristini degli immobili oggetto di proposta in conformità ai titoli edilizi preesistenti, e/o la predisposizione di ogni eventuale regolarizzazione edilizio/urbanistica, dove possibile, ai sensi della normativa vigente, e fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere rilasciata dagli uffici tecnici comunali competenti,
- oneri ed incumbenti, nessuno escluso per la redazione da parte di tecnico abilitato della Relazione Tecnica Integrata attestante la conformità edilizia e catastale degli immobili,
- spese notarili di stipula, compresi ogni eventuale imposta e tassa prevista,
- ogni onere di incumbente derivante quale acquirente dei beni in parola, per assenza di garanzia per eventuali vizi, con apposita dichiarazione da inserire nell'atto notarile di stipula,
- aggiornamento delle planimetrie catastali,
- certificazione energetica degli immobili in parola,
- ogni altro onere ed incumbente, nessuno escluso, che fosse necessario per addivenire alla notarile stipulazione,
- ogni onere ed incumbente per ogni eventuale diritto da far valere e/o subire in relazione alla porzione di fabbricato edificato sovrastante alla corte di cui al mappale 78 sub 303.

#### **Parere di Congruità.**

Considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, tenuto conto della posizione e soprattutto tenuto conto del particolare momento di depressione del mercato immobiliare, per immobili contare destinazione d'utilizzo nella zona, e assunte tutte le informazioni pertinenti, e

tenendo conto che l'attuale stato di uso e manutenzione dei cespiti indicati è estremamente fatiscente e privo di ogni appetibilità, e

tenendo conto di tutte le considerazioni sopra esposte, anche in relazione alle condizioni poste dal proponente dell'offerta di acquisto, e

tenuto conto che nell'ambito del fallimento non è stata reperita alcuna manifestazione di interesse per gli immobili oggetto di proposta nonostante le varie procedure competitive di vendita esperite con valori a asta via via sempre più bassi, e

tenendo conto che la proposta è da intendersi relativa alla sola quota di 1/2 della piena proprietà dei beni immobili indicati, e

tenendo conto che gli immobili allo stato attuale necessitano di una integrale consistente e dispendiosa ristrutturazione, con costi per smaltimenti verosimilmente consistenti, e

tenendo conto di tutti i costi e gli oneri necessari per la rimessa in funzione del macello e del negozio, e

tenendo conto che la proposta di acquisto sottende una immediatezza della vendita, e nonostante che il valore stimato (in ipotesi di immediatezza di vendita) sia superiore alla proposta presentata,

**a parere dello scrivente, per quanto sopra considerato, si può ritenere che il valore di acquisto proposto di €. 15.000,00, sia congruo e conveniente per l'eredità giacente del Signor Ferrari Ivo nato a Felonica (MN) il 23/08/1959 e con ultima residenza in Bondeno via Argine Vela 471, e deceduto in Ficarolo (RO) in data 24/11/2017.**

Infatti, considerato l'andamento del mercato immobiliare attuale, che versa in condizioni di estrema stagnazione, e stante l'attuale crisi economica che verosimilmente anche in tempi futuri renderà sempre più critico il mercato immobiliare per immobili aventi le caratteristiche di quelli oggi oggetto di proposta ed i correlati investimenti, oltre a tenere conto che oggetto della proposta è la quota di 1/2 della piena proprietà, si ritiene che il fattore di immediatezza della vendita rappresenta per l'eredità giacente un indubbio beneficio.

Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento necessitante.

Con l'occasione porgo un cordiale saluto.

Geom. Michele Cervellati

Firmato digitalmente

Allegati:

- Offerta di acquisto di Ferrari Ivan,
- Estratto mappa catastale,
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni estratti dalla perizia di stima del novembre 2015,
- planimetrie catastali estratte dalla perizia di stima del novembre 2015.