

TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA

Nella procedura di R.G. n 26/2024:

Liquidazione controllata: [REDACTED]

Giudice delegato: dott.ssa Anna Ghedini

Liquidatore: dott.ssa Aurora Prencipe

Sommario

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

CONSULENZA TECNICA

1) INCARICO.

In data 13/09/2024 il sottoscritto Geom. Pierpaolo Giovannini, libero professionista, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ferrara al n° 1649, con studio in Ferrara via M. Tassini, 6, veniva nominato Consulente Tecnico nella procedura di cui in epigrafe, al fine di stimare il compendio immobiliare di proprietà della Sig.ra [REDACTED] costituito da fabbricati artigianale e residenziali ubicati nel territorio di Codigoro.

2) PROVENIENZA.

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

- atto di successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 04/01/2022, trascritta a Ferrara, in data 10/08/2023, ai nn. 15807/11960. La Sig.ra [REDACTED] eredita insieme al fratello [REDACTED] per la quota di 2/6 ciascuno.
- atto di successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 30/06/2018, trascritta a Ferrara, in data 08/10/2018, ai nn. 16144/10913. La Sig.ra [REDACTED] eredita insieme al fratello [REDACTED] e alla mamma [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Fabbricato censito al Catasto fabbricati del Comune di Codigoro e così identificato;

foglio 84, particella 60, sub. 2, graffato con la particella 619 sub. 1, categoria A/4,

classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 84 mq, rendita €. 204,52;

foglio 84, particella 60, sub. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq,

superficie catastale 15 mq, rendita €. 49,58.

Quanto sopra risulta intestato a:

██████████ nata a Codigoro il 23/02/1946 proprietaria per 1/2;

██████████ nato a Codigoro il 22/06/1942 proprietario per 1/2.

4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

Fabbricato residenziale con annesso garage, a due piani fuori terra libero su tre lati ubicato nel Comune di Codigoro, Via Roma, 91.

L'appartamento è composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e bagno; al piano primo troviamo due camere da letto, disimpegno e un terrazzo verandato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica e/o marmiglia, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato verniciato, le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in p.v.c. e infisso esterno in alluminio anodizzato, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa verniciati, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Il garage ha pavimento in cemento e porta in ferro

Esternamente il fabbricato ha pareti intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente, le pareti dei locali al piano primo sono ricoperte di muffe, il grado di finitura è economico.

Il fabbricato risulta libero

5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Alla data del 01/03/2025 risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

Sentenza di apertura della liquidazione controllata derivante da atto giudiziario del 14/08/2024, rep. 400119/2024, trascritta a Ferrara il 13/11/2024, part. 15856 e gen. 20987, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione controllata n. 26/2024 contro **[REDACTED]**

6) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli.

- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili presentata da **[REDACTED]** il 05/02/1960, prot. 1951 per ampliamento e sistemazione interna di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Roma, rilasciata il 06/02/1960 n. 11/60; abitabilità rilasciata in data 15/05/1961 n. 11.
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili presentata da **[REDACTED]** il 20/12/1967, prot. 20006 per la sistemazione interna di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Roma, rilasciata il “non è leggibile la data sulla copia del titolo edilizio”, n. 752.
- Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili presentata da **[REDACTED]** il 18/02/1969, prot. 2404 per modifiche di un fabbricato ad uso civile abitazione in via Roma, rilasciata il 22/02/1969 n. 1073.

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

7) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il fabbricato risulta libero.

8) CONSISTENZA.

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

I coefficienti adottati sono i seguenti:

1,00 per l'abitazione.; 0,20 per il balcone; 0,5 per il garage.

Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Roma, 91.

Abitazione	= mq.	80,00 x 1,00 =	80,00 mqe
Balcone verandato	= mq.	15,00 x 0,20 =	3,00 mqe
Garage	= mq.	15,00 x 0,50 =	<u>7,50 mqe</u>
Totale sup. commerciale		=	90,50 mqe

9) STIMA

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

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

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

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incombenenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti

da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incombente relativo alle parti comuni condominiali.

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

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

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

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

La stima viene effettuata a corpo.

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

Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via Roma, 91.

mq. 90,50 x €. 300,00 = €. 27.150,00 arrotondato in €. 27.000,00.

**Il valore della quota pari a 1/2 di proprietà della Sig.ra [REDACTED]
risulta essere pari a €. 13.500,00.**

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

Ferrara li 14 marzo 2025.

Il Perito



ALLEGATI

- 1) Fotografie n. 14;
- 2) Planimetrie catastali n. 2;
- 3) Planimetrie rilievo n. 1;
- 4) Estratto di mappa n. 1;
- 5) Elaborato planimetrico n. 1;
- 6) Visure catastali n. 2;
- 7) Visure ipotecarie n. 2;
- 8) Atto di provenienza n. 2;
- 9) Titoli edilizi n. 3.