

*Mario Labartino*  
*geometra*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**  
**(Ufficio Fallimenti)**

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**  
**(ex art. 14 TER e ss L. 3/2012)**

**A carico di**

██████████ nata a Lugo il 05/09/1967 C.F. ██████████

**Liquidatore: Dott.ssa Maria Renzi**

**Allegato “7”**

**- PERIZIA CON DATI OSCURATI**

*Immobile in comune di Comacchio (FE) località Lido di Spina Via Raffaello Sanzio n. 266/4*

Il sottoscritto, Geom. Mario Labartino iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Forlì-Cesena al n. 1342, domiciliato in Forlì Via Carlo Cicognani, 44 Tel. 0543 404709 in qualità di tecnico incaricato dal liquidatore Dott.ssa Maria Renzi, di redigere la presente perizia per la valutazione dell'appartamento, situato in Comune di Comacchio, località Lido di Spina, Via Raffaello Sanzio n. 266/4, compiute le necessarie verifiche urbanistiche-catastali, ed eseguito opportuno sopralluogo, espone quanto segue.

### **Individuazione dei beni**

Il bene immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano terra dotato di accesso autonomo e corte di proprietà, facente parte di un complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica tutti a uso abitativo, sito in comune di Comacchio (FE), località Lido di Spina, in Via Raffaello Sanzio n. 266/4.

### **Descrizione catastale**

L'appartamento è individuato all'Agenzia delle Entrate –Territorio (catasto fabbricati) nel Comune di Comacchio con i seguenti identificativi:

| Foglio | Particella   | Sub | Categoria | Classe | consistenza | Superficie catastale                                                        | Rendita   | Indirizzo                                     |
|--------|--------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------|
| 80     | 3795<br>4347 | 2   | A/7       | 2      | 4 Vani      | Totale:53 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte: 48 m <sup>2</sup> | €. 433,82 | Viale Raffaello<br>Sanzio n. 266/4<br>Piano T |

Alla sopra indicata unità immobiliare, compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, costituita dall'intero sedime della particella 3795 individuata al catasto terreni del comune di Comacchio al foglio 80 qualità Ente urbano di mq. 221, e della quota di 1/18 degli stradelli di accesso alle singole proprietà individuati al catasto terreni con le particelle:

- 4357 di mq. 113, Ente urbano;
- 4364 di mq. 105 Ente Urbano;
- 4350 di mq. 85 Ente Urbano;
- 4371 di mq. 110 Ente Urbano;
- dette particelle al Catasto dei fabbricati risultano tutti beni comuni non censibili, infine di precisa che la particella 4347 di qualità ente urbano di mq. 108 è la corte di proprietà legata funzionalmente alla particella 3795 Sub. 2 (appartamento oggetto di valutazione).

### **Proprietà:**

L'Appartamento oggetto di valutazione è intestato a:

- [REDACTED] nato a Forlì il 06/01/1973 c. f. [REDACTED] proprietario per 1/2;
- [REDACTED] nata a Lugo il 05/09/1967 c. f. [REDACTED] proprietaria per 1/2;

**Provenienza:**

L'Appartamento oggetto di valutazione è stato interessato dai seguenti atti traslativi:

- Con atto di vendita ai rogiti del notaio [REDACTED] di Ferrara in data **11/04/1980 Repertorio n. 171976 raccolta n. 15211 registrato a Ferrara il 24/07/1980 al n. 3589**, mediante il quale la società [REDACTED] **s.r.l. con sede in Bologna** vendeva ai signori [REDACTED] nato a Forlì il 08/06/1942 e [REDACTED] nata a Forlì il 08/11/1945, che acquistavano in ragione di 1/2 ciascuno, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia:
- Con denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi a Forlì in data 05/04/2007 registrata a Forlì il 04/07/2011 al n. 68 volume 761 Trascritta a Ferrara il 09/08/2011 all'art. 9320 il bene in oggetto passava alla signora [REDACTED]:
- Con denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi a Forlì in data 16/09/2014 registrata a Forlì in data 26/11/2014 al n. 1410 volume 9990, il bene oggetto della presente perizia passava a [REDACTED] nato a Forlì il 06/01/1973 per la quota di 1/2 e [REDACTED] nato a Forlì il 13/12/1966 per la quota di 1/2
- Con denuncia di successione in morte di [REDACTED] apertasi a Lugo (RA) in data 03/02/2023 registrata a Ravenna il 18/04/2024 al n. 178797 Volume 88888 la, Trascritta a Ferrara il 14/05/2024 all'art. 6641, la quota di 1/2 in carico a [REDACTED] diveniva di proprietà di [REDACTED] nata a Lugo il 05/09/1967.

Inoltre il bene in oggetto è stato interessato dalle seguenti trascrizioni:

- Atto giudiziario del Tribunale di Forlì del 21/02/2024 derivante da **"decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio"**, Trascritto a Ferrara il 29/03/2024 all'art. 4418 contro la quota di 1/2 in carico alla Signora [REDACTED] e a favore della "Massa dei creditori di le [REDACTED] dei beni oggetto della presente perizia.
- Atto notarile ai rogiti del notaio [REDACTED] di Forlì del 08/06/2024 Repertorio 36126/21482 mediante il quale la signora [REDACTED] accettava l'eredità relitta del Sig. [REDACTED] con beneficio d'inventario, trascritto a Ferrara in data 13/06/2023 all'art. 8405.

In funzione della denuncia di successione del Signor [REDACTED], il bene oggetto della presente perizia, veniva correttamente intestato agli odierni comproprietari [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

**Ipoteche:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ferrara –Servizio di Pubblicità immobiliare- il bene in oggetto risulta gravato dalla seguente iscrizione:

- Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna in data 29/10/2013 repertorio 5559/2013 veniva iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto di omologa di separazione consensuale, iscritta al registro particolare n. 2891 in data 13/12/2017 dell'importo di €. 240.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per il diritto proprietà per la quota di 1/2.

**Ubicazione:**

Il bene immobile oggetto di stima è situato in comune di Comacchio località Lido di Spina, frazione posta a est della S.S. 309 Romea, a circa 1 Km. dal mare, a ridosso della pineta, in viale Raffaello Sanzio n. 266/4; la zona a prevalente destinazione residenziale.

**Confini:**

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

- corte p.lla 4346 graffata alla particella 3795 Sub.5;
- corte p.lla 4344 graffata alla particella 3795 Sub.6;
- corte p.lla 4348 graffata alla particella 3795 Sub. 4;
- appartamento p.lla 3795 Sub. 1 graffato alla corte p.lla 4349;
- appartamento p.lla 3795 Sub.3 graffato alla corte p.lla 4345;
- stradello comune p.lla 4357.

**Condominio:**

Il fabbricato non è costituito in condominio non esiste amministratore, da informazioni assunte non risultano spese condominiali insolute né spese straordinarie deliberate.

**Possesso:**

L'unità immobiliare in oggetto, è un appartamento stagionale nell'esclusiva disponibilità dei proprietari e non sussistono contratti di affitto registrati come risulta dalla comunicazione dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Comacchio in data 18/04/2025 che cita testualmente: “si comunica che, da interrogazione presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe

Tributaria, a partire dal 01/01/2020 non risultano registrati contratti di locazione/comodato da parte della signora [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]).

**Urbanistica:**

Nel vigente P.R.G. del comune di Comacchio l'area su cui sorge il fabbricato è ricompresa in zona B ai sensi dell'art. 36, nello specifico ricade in zona B1.c "*consolidate sature*" i cui indici sono normati ai sensi dell'art. 37.

**Autorizzazioni edilizie:**

Il complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati la cui realizzazione è iniziata in data 09/09/1974 e ultimata in data 31/05/1975 è stato interessato dai titoli edilizi:

- Licenza Edilizia Pratica n. 149/74, Prot. n. 4371/74/IV/AF/ma del 05/09/1974;
- Variante a Pratica n. 149/74, Prot. n. 1238/1975/IV/AF/ma del 03/04/1975;
- Abitabilità n. 109/75, P.E. n. 149/74 Prot. 8468/75 dell'11/07/1975.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata altresì interessata da:

- Pratica di condono edilizio n. 7763 Prot. n. 26358 del 17/10/1986 – Concessione in sanatoria Art. 31 legge 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.;
- S.C.I.A. in sanatoria presentata in data 13/01/2025 Prot. n. 0001955/2025 Pratica 24/2025 e successiva integrazione volontaria presentata il 30/01/2025 registrata con il Prot. n. 0006294/2025, si precisa che da tale data non è giunta nessuna richiesta da parte dell'amministrazione comunale al riguardo, pertanto, ai sensi di legge, decorsi trenta giorni dalla data di presentazione l'istanza in sanatoria si considera automaticamente accettata.

**Regolarità urbanistica e conformità catastale:**

Il sottoscritto ai soli fini del trasferimento della proprietà dichiara e attesta:

- A) ai sensi dell'art. 29 comma 1bis della legge 52/85 per quanto indicato nella descrizione catastale, che alla data della presente è verificata la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale;
- B) ai sensi della vigente normativa urbanistica e rispetto agli accertamenti effettuati che:
  - l'immobile non è riconosciuto di interesse storico artistico, ai sensi del D.lgs. 42/2004;
  - che l'immobile non è oggetto di convenzioni urbanistiche;

- che l'immobile non è oggetto di convenzioni di attuazione di un Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 ("Legge Bucalossi") o dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) o degli articoli corrispondenti previsti dalle varie leggi regionali;
- che l'alloggio non è classificato come alloggio del custode o al servizio dell'attività;
- che l'immobile non è soggetto ai vincoli della Legge Tognoli;
- che l'immobile è stato edificato in virtù dei titoli abilitativi indicati nel paragrafo "Autorizzazioni Edilizie":
- Che alla data della presente relazione **è verificata**, la corrispondenza fra lo stato di fatto e gli elaborati grafici relativi ai provvedimenti/titoli edilizi sopra citati, con particolare riferimento alla S.C.I.A. in sanatoria presentata in data 13/01/2025 Prot. n. 0001955/2025 Pratica 24/2025 e successiva integrazione volontaria presentata il 30/01/2025 registrata con il Prot. n. 0006294/2025;
- Che le eventuali differenze dimensionali costituiscono tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis, comma 1, 1 bis, e 1 ter, della legge regionale n. 23 del 2001, e dell'art. 34 bis della Legge n. 105 del 24/07/2024;
- Che i titoli abilitativi non risultano assoggettati a provvedimenti sanzionatori che ne limitano la commerciabilità;
- L'unità immobiliare oggetto della presente perizia a tutt'oggi non è stata interessata da altri titoli abilitativi.

Lo scrivente ai sensi della vigente normativa urbanistica dichiara che l'immobile in oggetto, è stato edificato nel rispetto dei titoli edilizi sopra indicati e che alla data della presente **è verificata** la conformità a tali titoli, e non presenta irregolarità da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, inoltre tali titoli non risultano assoggettati a provvedimenti sanzionatori che ne limitino la commerciabilità.

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto, è attestata alla data odierna la conformità urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto.

### **Descrizione del bene immobile:**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso immobiliare costituito da quattro corpi di fabbrica a due piani fuori terra, (terra e primo) in cui trovano dislocazione sei appartamenti per ciascuno di essi, tre per piano, tutti con accesso indipendente, l'accesso ai fabbricati avviene tramite stradelli privati collegati alla pubblica via (Viale Raffaello Sanzio).

I fabbricati hanno struttura portante intelaiata con tamponamenti in muratura, il tetto a due acque, esternamente è intonacato e tinteggiato, ed è stato costruito nel 1975, i fabbricati si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione, è evidente che non sono mai stati eseguiti lavori di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra di uno dei corpi di fabbrica, è composta da due camere, disimpegno, bagno, cucinotto, portico, e piccolo ripostiglio con accesso da quest'ultimo che altro non è, che il sottoscala, della scala di accesso all'unità abitativa del piano primo; inoltre l'appartamento è dotato di giardino esclusivo.

L'appartamento è pavimentato in ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del cucinotto e del bagno presentano un rivestimento dell'altezza di circa ml. 2,00; gli infissi sono in legno tinteggiato con vetro semplice eccetto la porta finestra del soggiorno, che è l'accesso all'appartamento e comunicante con il portico, che è in PVC con vetrocamera, esternamente le finestre sono fornite di persiane in legno verniciato, le porte interne sono in legno tamburato, l'appartamento è dotato d'impianto elettrico e idrico sanitario, non è presente il gas di rete, infatti, la cucina è alimentata da bombole, inoltre è privo d'impianto di riscaldamento, è presente impianto di aria condizionata esclusivamente nel soggiorno.

L'appartamento sviluppa una superficie utile di mq. 38,73 e una superficie lorda compresa dei muri perimetrali e interni di mq. 48,77 e un'altezza di ml. 2,80, il portico ha una superficie di mq. 17,04. Il ripostiglio ha una superficie utile di mq. 2,20 e una superficie lorda compresa dei muri perimetrali di mq. 3,33 ed essendo un sottoscala, l'altezza varia da ml. 0,30 a ml. 2,80, la corte esclusiva (giardino privato) sviluppa una superficie di mq. 108,00, infine la superficie complessiva degli stradelli privati pari a mq. 413 è di competenza in ragione di 1/18 dell'unità oggetto di valutazione, quindi pari a mq. 23,00.

L'intera unità abitativa si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione con particolare riferimento alla parte esterna.

### **Criteri di stima assunti**

Il criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, cioè quello desunto per comparazione, con immobili aventi analoghe caratteristiche, intrinseche ed estrinseche quali la vetustà, l'ubicazione, la funzionalità globale, la richiesta di mercato, lo stato di conservazione e manutenzione e il grado di finitura, nello specifico, assume particolare rilevanza, lo stato manutentivo che è da considerarsi mediocre e lo scarso grado di finitura sia dell'appartamento sia dell'intero fabbricato, la mancanza d'impianto di riscaldamento, e soprattutto della rete del gas. Inoltre non è trascurabile il posizionamento delle aperture (finestre) che ad esclusione della porta finestra del soggiorno pranzo sono situate in modo tale da costituire, reciproco affaccio su altre proprietà, infatti, le finestre della cucina e del bagno dell'appartamento confinante affacciano direttamente sull'area esclusiva (giardino) di competenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e parimenti le finestre di tutti i vani dell'appartamento affacciano direttamente sulle corti esclusive di altre proprietà. Assume altresì rilevanza, la superficie delle camere e della cucina, che come stabilito dall'art. 39 del regolamento d'igiene vigente che cita testualmente; “.... Competenze di vani abitabili e di vani accessori. Per i vani abitabili di categoria A. I singoli vani non potranno avere superficie utile interna inferiore a 9 mq. né potranno avere dimensioni di pianta minori di ml. 2,15....”, palesemente in contrasto con le dimensioni esistenti, infatti, la cucina è di mq. 2,90 e le camere da letto rispettivamente di mq. 7,45 e mq. 8,30.

A base della valutazione, il parametro adottato è quello del metro quadrato di superficie vendibile al lordo delle murature interne ed esterne, il tutto ragguagliato a coefficienti d'incidenza alle singole porzioni omogenee, che il sottoscritto determina nella seguente misura e utilizzati per il calcolo della superficie virtuale, detti coefficienti sono i seguenti;

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| - Appartamento al Piano Terra                  | 1,00 |
| - Ripostiglio nel sottoscala                   | 0,45 |
| - Portico                                      | 0,75 |
| - Corte esclusiva                              | 0,10 |
| - Stradelli in comproprietà in ragione di 1/18 | 0,05 |

Il valore unitario espresso in €/mq. è stato determinato mediante l'utilizzo di informazioni assunte presso operatori locali e dai valori medi, determinati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre 2024.

### **Valutazione**

In considerazione di quanto sopra esposto, lo scrivente, attribuisce un valore unitario al metro quadrato di superficie vendibile di €. 2.200,00/mq.

### **Determinazione superficie vendibile**

Calcolo superficie virtuale

|                                                |     |                 |     |                  |
|------------------------------------------------|-----|-----------------|-----|------------------|
| - Appartamento al Piano Terra                  | mq. | 48,77 x 1,00 =  | mq. | 48,77            |
| - Ripostiglio nel sottoscala                   | mq. | 3,33 x 0,45 =   | mq. | 1,65             |
| - Portico                                      | mq. | 17,04 x 0,75 =  | mq. | 12,78            |
| - Corte esclusiva                              | mq. | 108,00 x 0,10 = | mq. | 10,80            |
| - Stradelli in comproprietà in ragione di 1/18 | mq. | 23,00 x 0,05 =  | mq. | <u>1,15</u>      |
| <b>Totale superficie virtuale</b>              |     |                 |     | <b>mq. 75,15</b> |

### **Valutazione**

mq. 75,15 x €. 2.200,00/mq. = €. 165.330,00 (centosessantacinquemilatrecentotrenta/00), arrotondati in **€. 165.000,00 /Euro centosessantacinquemila/00).**

Pertanto la quota oggetto di procedimento di liquidazione del patrimonio a carico della Sig.ra [REDACTED] ammonta a **€. 82.500,00 (Euro ottantaduemilacinquecento/00).**

Il sottoscritto tanto doveva per l'incarico ricevuto.

Forlì, 14 maggio 2025

Il perito,  
*Geom. Mario Labartino*  
(firmato digitalmente)

Si allegano alla presente:

- Allegato "1" Documentazione Catastale
- Allegato "2" Documentazione Urbanistica
- Allegato "3" Documentazione Fotografica
- Allegato "4" Elaborato grafico
- Allegato "5" Ispezione Ipotecaria
- Allegato "6" Comunicazione Agenzia delle Entrate
- Allegato "7" Perizia con dati oscurati