

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

A carico di: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 20/2023

Giudice: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Liquidatore: **Dott. Pietro Mazzilli**

| |
|--|
| RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto unico |
|--|

Esperto alla stima: Geom. Andrea Bertazzini
Codice fiscale: BRTNDR68A26D548S
Partita IVA: 01293190383
Studio in: Via P. Gobetti, 5 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/680115
Fax: //
Email: geom.bertazzini@libero.it
Pec: andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in **Copparo (Ferrara)**
Località/Frazione
Via Marino Carletti n.11

Lotto Unico

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **SI**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] con garage, siti a Copparo (FE) in Via Marino Carletti n.11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Copparo:

Intestazione catastale: [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni - [REDACTED] Abitazione per 1/1,

foglio 83, particella 491, subalterno 1, indirizzo Via Marino Carletti n.11, piano S1-T, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 65 mq, rendita € 320,20 (appartamento e cantina)

foglio 83, particella 731, subalterno 3, indirizzo Via Marino Carletti n.11, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 19 mq, rendita € 66,93 (garage)

Confini:

Appartamento: a nord vano scala comune, a est e sud con spazio aereo su corte comune.

Cantina: a nord con lavanderia comune, a est e sud con corte comune.

Garage: A nord garage mapp. 731 sub 5, a est corte comune, a sud garage mapp. 731 sub 4.

Compete alle unità la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C., e comunque secondo i titoli di provenienza.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde correttamente allo stato dei luoghi, in quanto non riporta le modeste modifiche interne rilevate e la veranda.

N.B. La planimetria catastale del garage agli atti dell'Agenzia delle Entrate non corrisponde all'autorimessa effettivamente in proprietà a [REDACTED], come pervenuta dall'atto di provenienza Not. C. Bignozzi del 26/09/1986 Rep. 60575/20122, in cui si fa riferimento alla denuncia di variazione ricevuta n. 7610 del 10.12.1985 busta n. 184, con allegato elaborato planimetrico per subalterni.

L'intestazione catastale dei beni non è corretta in quanto riporta ancora il nominativo di [REDACTED]; non risulta presentata la voltura catastale.

Regolarizzabili mediante presentazione di pratica Docfa con planimetrie catastali, con oneri a carico dell'aggiudicatario che saranno considerati unitamente ai costi per le pratiche edilizie in sanatoria.

Per la correzione dell'intestazione catastale sarà necessario depositare la voltura catastale a seguito dell'estinzione del diritto di abitazione di [REDACTED].

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato condominiale ex IACP, dotato di cantina esclusiva al piano seminterrato, e di garage esclusivo in un fabbricato separato dall'edificio principale, il tutto sito nella zona centrale di Copparo, in area prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: //

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Rovigo

Attrazioni paesaggistiche: //

Attrazioni storiche: //

Principali collegamenti pubblici: servizio bus di linea

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- diritto di abitazione a favore di [REDACTED]; A rogito di Not. A. Magnani in data 30/07/2015 rep. n. 46372, trascritto a Ferrara in data 24/08/2015 ai nn. 13479/9451;

NB: si evidenzia che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 24.07.2022, pertanto il diritto di abitazione si è estinto.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale di €. 67.000,00 a garanzia dell'importo di €. 66.766,78, a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro ██████████; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 08/04/2019 rep. n. 543 iscritta a Ferrara in data 30/04/2019 ai nn. 7158/1123

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sentenza di apertura Liquidazione Controllata a favore di MASSA DEI CREDITORI contro ██████████; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 11/08/2023 rep. n. 400087, iscritta a Ferrara in data 14/09/2023 ai nn. 16741/12670

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevabili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni assunte presso la Proprietà, il complesso immobiliare in cui si trovano le unità non risulta formalmente costituito come condominio, e le spese comuni vengono suddivise direttamente in accordo tra i vari proprietari.

Attualmente risultano spese condominiali insolte da parte della Proprietà, che tuttavia non è stato possibile verificare e quantificare.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non correttamente verificabili

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Non correttamente verificabili

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: //

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ante ventennio [REDACTED] 3/4 di piena proprietà [REDACTED] 1/4 di piena proprietà [REDACTED] proprietà per 3/4, ad ella pervenuto, in parte, in forza di successione legittima in morte di [REDACTED], deceduto a Ferrara il 15-09-1972, denuncia n. 24 - vol. 676, registrata e trascritta a Ferrara il 13-03-1973 al Gen. 5551 e al Part. 3729; in parte in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Ferrara il 29-10-1981 Rep. 1347 Cron. 4971, trascritto a Ferrara il 30-10-1981 al Gen. 14648 e al Part. 10326; per quanto concerne l'autorimessa, in forza di atto di identificazione catastale a rogito Notaio Colombo Bignozzi del 26-09-1986 Rep. 60575/20122, trascritto a Ferrara il 10/10/1986 al Gen. 12030 e al Part. 8367.

[REDACTED] proprietà per 1/4 ad egli pervenuto in parte in forza di decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Ferrara il 29-10-1981 Rep. 1347 Cron. 4971, trascritto a Ferrara il 30-10-1981 al Gen. 14648 e al Part. 10326 e, per quanto concerne l'autorimessa, in forza di atto di identificazione catastale a rogito Notaio Colombo Bignozzi del 26-09-1986 Rep. 60575/20122, trascritto a Ferrara il 10/10/1986 al Gen. 12030 e al Part. 8367, sopra citati, che si sono estesi al Signor Borsetti Giancarlo in forza del regime di comunione legale allora vigente con la Sig.ra [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1000/1000 di piena proprietà dal 30/12/2003 al 30/07/2015 In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio S. Maisto in data 30/12/2003 rep. n. 120776/20979; trascritto a Ferrara, in data 21/01/2004 ai nn. 1318/833.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietà per 1/1 [REDACTED] diritto di abitazione per 1/1 dal 30/07/2015 al 24/07/2022 . In forza di Costituzione diritto di abitazione - a rogito di Notaio Alberto Magnani, in data 30/07/2015 rep. n. 46372/26880; trascritto a Ferrara, in data 24/08/2015, ai nn. 13479/9451.

NB: si evidenzia che in tale rogito sono allegate le planimetrie catastali attualmente agli atti dell'Agenzia delle Entrate, e quindi anche la planimetria errata del garage (la quale NON identifica l'autorimessa effettivamente in proprietà alla sig.ra [REDACTED]).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Piena Proprietà per 1/1 dal 24/07/2022 a oggi, per estinzione del diritto di abitazione a favore di [REDACTED] deceduta in data 24/07/2022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 722/1956
 Intestazione: I.A.C.P. Provincia di Ferrara
 Tipo pratica: Licenza di costruzione
 Rilascio in data 19/12/1956 al n. di prot. 722
 E successivo progetto di variante depositato il 15.03.1957 n. 1234 bis.
 La fine lavori è stata comunicata alla data del 31.10.1957.
 Non si rileva il certificato di abitabilità delle unità residenziali.

Numero pratica: 27/P./UT/68
 Intestazione: Pocaterra Uber e altri
 Tipo pratica: Licenza di costruzione
 Per lavori: costruzione fabbricato con n. 6 bassocomodi

Presentazione in data 16/05/1968 al n. di prot. 27/P./UT

Rilascio in data 08/06/1968 al n. di prot. 27/P./UT

Non si rileva il rilascio del certificato di agibilità della presente unità garage.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] con garage

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

modifica e diversa esecuzione della tramezzatura interna tra il soggiorno e la zona cottura; creazione di "bussola"-veranda nel pianerottolo esterno d'accesso posteriore con posa di infissi di alluminio anodizzato e vetri.

La cantina presenta modifiche dimensionali interne rispetto al progetto edilizio.

Nel garage si rileva un diverso dimensionamento del portone d'ingresso, oltre alla posa di un soppalco interno in legno.

Le difformità sono parzialmente regolarizzabili (con CILA o SCIA a sanatoria), ovvero la modifica alla parete interna del soggiorno-zona cottura, le variazioni interne della cantina, e la modifica di prospetto del garage (porta d'ingresso), con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Non appaiono invece sanabili la bussola-veranda posteriore dell'appartamento e il soppalco di legno del garage, in quanto, per il primo trattasi di aumento di volumetria e peraltro incide sull'unitarietà del prospetto del fabbricato; il soppalco nel garage si ritiene non regolarizzabile tenuto anche conto della tipologia costruttiva e delle prescrizioni imposte dalla normativa "sismica".

Si considera pertanto la rimozione di dette strutture con costi ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

Spese **presunte** di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale: € 5.000,00

Oneri Totali **presunti**: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3] e garage

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] e garage** di cui al punto A

Trattasi di un appartamento dislocato al piano rialzato di un fabbricato condominiale realizzato da I.A.C.P. negli anni 1957-58, dotato di cantina esclusiva posta al piano seminterrato, e di un garage esclusivo inserito in una fabbrichetta separata dall'edificio principale, il tutto ubicato nel centro dell'abitato di Copparo. Lo stabile condominiale principale è realizzato in muratura, presenta conformazione planimetrica rettangolare, e si sviluppa sui tre piani oltre al seminterrato;

in generale comprende n. 6 unità residenziali accessibili da vano scala comune, con cantine e locali di servizio comuni, oltre alla corte comune circostante.

I garage fanno invece parte di un distinto corpo di fabbrica su un solo piano, accessibile dalla corte, posto sul retro del condominio.

L'alloggio è accessibile mediante ingresso/vano scala comune e da una scala esterna posteriore (con pianerottolo verandato), e si compone di ingresso/corridoio, soggiorno con zona cottura, due camere da letto e bagno; si completa della cantina esclusiva al p. seminterrato.

Il garage è formato da un vano rettangolare posto al piano terra, ubicato nel fabbricato posteriore, ed è raggiungibile dalla strada mediante passo carraio comune.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq **91,00 (lordi)**

E' posto al piano: seminterrato-terra-rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1957-58

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 m (abitazione) 1.80m (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente/normale

Condizioni generali dell'immobile:

gli immobili in oggetto si trovano in accettabili condizioni di manutenzione e conservazione, tuttavia presentano finiture e dotazioni piuttosto datate, pertanto appaiono necessari interventi di rinnovo e manutenzione straordinaria.

Caratteristiche descrittive appartamento

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**

Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **normali**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **normali**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia a battente** materiale: **legno mordenzato/lucidato e vetrocamera** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno verniciato** condizioni: **normali**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno abete lucidato** condizioni: **normali**

Pareti esterne materiale: **muratori di mattoni a vista** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **mattoni a vista** condizioni: **normali**

Pareti interne materiale: **muratura e laterizi forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **normali**

| | |
|---------------------|---|
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali-datate |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno lucidato condizioni: normali |
| Rivestimento | ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: normali-datate |
| Impianti: | |
| Citofonico | tipologia: audio condizioni: da verificare conformità: da verificare |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: da verificare |
| Gas | tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da verificare conformità: da verificare |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificabile condizioni: normali conformità: da verificare Il bagno presenta sanitari in porcellana, ovvero lavabo a colonna, bidet, w.c. e vasca, il tutto in normali condizioni ma da rinnovare. |
| Termico | tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: normali conformità: da verificare |

Caratteristiche descrittive cantina:

trattasi di un vano rettangolare (attrezzato anche uso lavanderia), con pareti intonacate e tinteggiate (parzialmente rivestite in ceramica), soffitto intonacato/tinteggiato, pavimentazione di ceramica, infissi interni di legno verniciato e finestra di alluminio e vetri. È dotato di impianto elettrico incassato (conformità da verificare).

L'altezza interna si rileva di ml. 1.80, mentre la superficie netta di mq. 9.00 circa.

Caratteristiche descrittive garage:

trattasi di un vano rettangolare inserito in più ampio fabbricato realizzato con pareti di muratura intonacata non tinteggiata, e tetto ad una falda inclinata in latero-cemento, con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Internamente le pareti sono intonacate non tinteggiate, il tetto è a vista non intonacato, la pavimentazione consta di soletta di cemento battuto e rullato, mentre la porta d'ingresso è a due ante di ferro/lamiera verniciata; è presente impianto elettrico in esterno verosimilmente non a norma.

Risulta realizzato un soppalco interno in struttura di legno.

L'altezza interna varia da ml. 2.50 a ml. 4.20 circa, mentre la superficie netta di mq. 17.50 circa.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile si basa sulla relativa superficie lorda/commerciale (comprensiva dello spessore delle murature), e nel presente caso si considerano la cantina al 25% dell'effettiva superficie mentre il garage al 50%.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 61,00 | 1,00 | 61,00 |
| Cantina | sup reale lorda | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| Garage | sup reale lorda | 19,00 | 0,50 | 9,50 |
| | | 91,00 | | 73,25 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima di svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini.

Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione del bene, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalla descrizione, gli immobili sono ubicati nella zona centrale di Copparo, inseriti in un fabbricato di non più recente costruzione e di tipologia economica/popolare (ex IACP), dotati di correnti finiture e impiantistica.

Si trovano complessivamente in normali condizioni di manutenzione e conservazione, tuttavia le finiture/dotazioni risultano ormai datate, quindi necessitano di opere di rinnovo e manutenzione.

La consistenza dell'alloggio e la presenza del garage esclusivo possono rappresentare fattori positivi sull'appetibilità del bene.

In linea generale, secondo le indagini compiute, si riscontra che il mercato edilizio/immobiliare dell'area di Copparo risulta tuttora limitato, con conseguente contrazione dei valori di compravendita.

Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico cat. A/3 in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra € 580,00/mq. e € 750,00/mq..

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di 2^a fascia media si indicano il valore minimo di € 649,00/mq, il valore medio di € 697,00/mq. e valore massimo di € 746,00/mq.

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nel centro abitato di Copparo abitazioni simili proposte in vendita al prezzo unitario compreso tra € 400,00 e € 800,00 al mq..

Dal controllo di rogiti di compravendita si è riscontrato il trasferimento negli ultimi anni di immobili residenziali ubicati nella stessa zona, su una forbice di valori compresi tra € 300,00 e € 750,00 al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, quindi appurato l'odierno andamento del mercato immobiliare della zona, diviene opportuno assegnare alle unità in oggetto una quotazione abbastanza prudente, comunque compresa tra i valori indicati in precedenza, e che nella fattispecie si stabilisce in €. 650,00/mq..

8.2 Fonti di informazione:

Collegi/periti e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio/immobiliare dell'area di Copparo; banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate; pubblicità immobiliare sui siti specializzati; verifica valori dichiarati in atti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] e garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 61,00 | € 650,00 | € 39.650,00 |
| Cantina | 2,75 | € 650,00 | € 1.787,50 |
| Garage | 9,50 | € 650,00 | € 6.175,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 47.612,50 |
| Valore corpo | | | € 47.612,50 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 47.612,50 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 47.612,50 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] e garage | 73,25 | € 47.612,50 | € 47.612,50 |

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 come da disp. del Giudice (min.15%)

€ 7.141,88

Spese tecniche presunte di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.470,62

che si arrotonda in € 36.000,00

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

ALLEGATI:

- Visure catastali;
- Mappa catastale;
- Planimetria catastale appartamento;
- Planimetria dimostrativa garage;
- Elaborato planimetrico catastale per subalterni;
- N. 19 fotografie.