

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari ad uso residenziale in Cento

Corte del Teatro n. 12

A seguito dell'incarico ricevuto dal Liquidatore nominata Avv. XXXXXX, lo scrivente **Dr. Geom. Adriano Borri**, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna al n° 3017 nonché iscritto al n. 136 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, ha effettuato il sopralluogo ed eseguito le indagini ritenute necessarie per poter redigere la stima di seguito esposta.

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza viene riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Valore di mercato e valore cauzionale.**
- 2) **Individuazione catastale delle unità immobiliari in stima.**
- 3) **Descrizione generale del contesto territoriale e del complesso immobiliare.**
- 4) **Descrizione delle componenti del complesso immobiliare.**
- 5) **Corrispondenza ai titoli edilizi.**
- 6) **Conformità catastale.**
- 7) **Stato occupazionale.**
- 8) **Consistenza commerciale.**
- 9) **Comparativi per la ricerca del valore all'attualità.**
- 10) **Considerazioni e stima del più probabile valore di mercato.**
- 11) **Considerazioni sul deprezzamento a seguito di assegnazione casa coniugale.**
- 12) **Formalità e trascrizioni.**

1 Valore di mercato e valore cauzionale.

Il **valore di mercato** è: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il prezzo di mercato di un’immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell’immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all’esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l’espressione sintetica dell’indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

In particolare nell'analisi complessiva delle **unità immobiliari** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d'uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell'edificio;
- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d'uso);
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;
- Superficie complessiva insieme per l'intero in stima, grado di finiture dell'alloggio e pertinenza, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale¹. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *“Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi”*.

¹ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: “Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”.

2 Individuazione catastale delle unità immobiliari in stima.

UNITÀ 1.1 Foglio 63 mappale 209 **subalterno 71** cat. A/2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE;

UNITÀ 1.2 Foglio 63 mappale 209 **subalterno 4** cat. C/6 AUTORIMESSE;

UNITÀ 1.3 Foglio 63 mappale 209 **subalterno 65** cat. C/2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO.

INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ:

XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXX – Abitazione per 1/2.

Dati derivanti da: Atto del 30/09/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Sede FERRARA (FE)

Repertorio n. xxxx - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE AI SENSI ART. 155 QUATER Trascrizione n.

xxxxx/2011 Reparto PI di FERRARA in atti dal 15/07/2011.

UNITÀ 1.4 Foglio 63 mappale 209 **subalterno 14** cat. C/6 AUTORIMESSE.

INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ:

XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXX 42C469Q – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 27/04/2004 Pubblico ufficiale XXXXXXXX Sede CENTO (FE) Repertorio n. XXXX

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. XXXXXXXX/2004 Reparto PI di FERRARA in atti

dal 12/05/2004.

Parti comuni per legge e destinazione oltre che:

Foglio 63 mappale 209 **subalterno 59** cat. B.C.N.C. PIAZZA PUBBLICA (COMUNE A TUTTI I SUB.);

Foglio 63 mappale 209 **subalterno 60** cat. B.C.N.C. PORTICO (COMUNE A TUTTI I SUB.);

Foglio 63 mappale 209 **subalterno 62** cat. B.C.N.C. PASSAGGIO (COMUNE AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL

64 AL 70 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5);

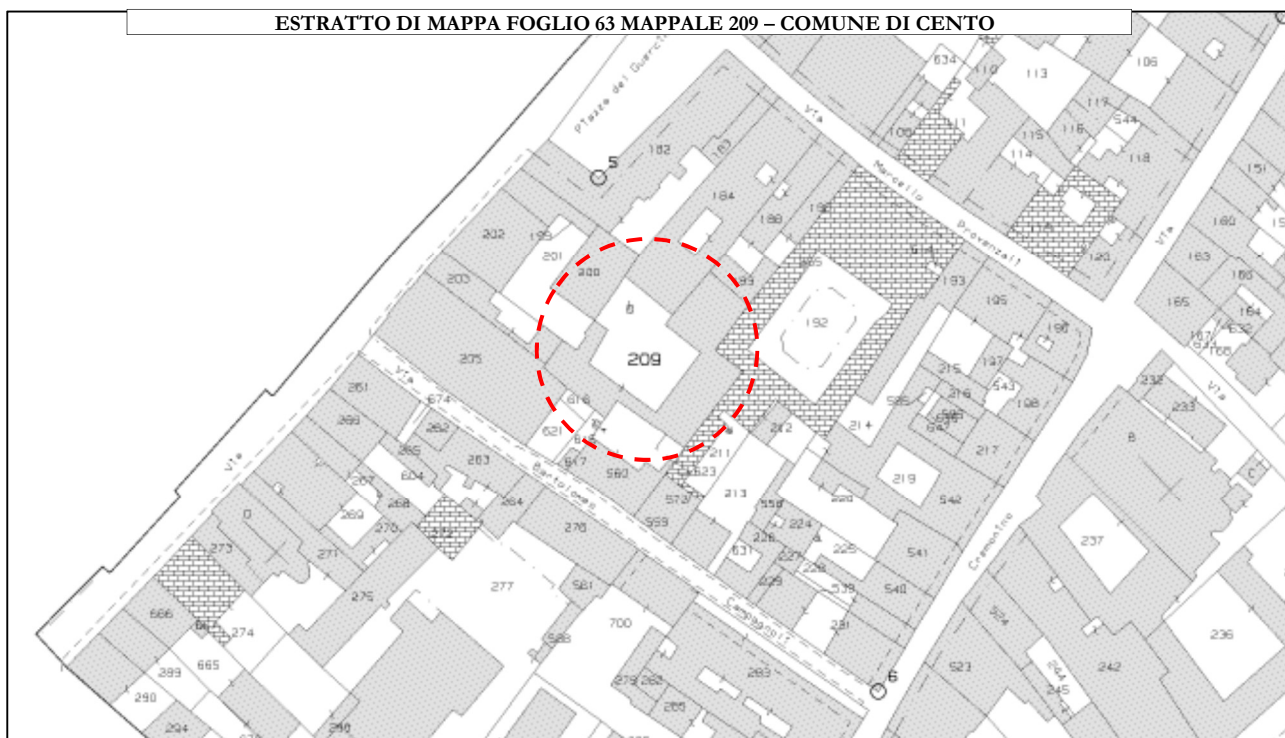
Foglio 63 mappale 209 **subalterno 63** cat. B.C.N.C. RAMPA (COMUNE AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 64 AL 70 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5);

Foglio 63 mappale 209 **subalterno 64** cat. B.C.N.C. ASCENSORE (COMUNE AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, AI SUB. 54, 55, 57, DAL 64 AL 70, AI SUB. 72, 73, 74, E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5);

Foglio 63 mappale 209 **subalterno 68** cat. B.C.N.C. SCALA (COMUNE AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 46 AL 48, AI SUB. 54, 55, 57, DAL 64 AL 70, SUB. 72, 73, 74 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5);

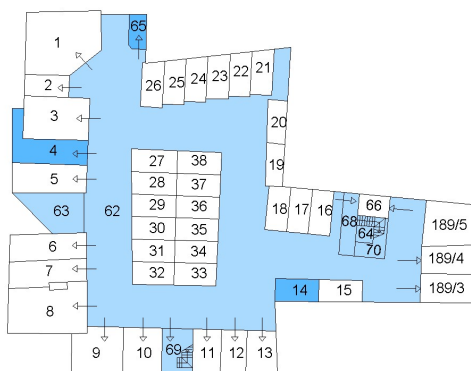
Foglio 63 mappale 209 **subalterno 69** cat. B.C.N.C. SCALA (COMUNE AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 43 AL 45, DAL 52 AL 53, DAL 64 AL 71 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5);

Foglio 63 mappale 209 **subalterno 70** cat. B.C.N.C. VANO MACCHINE ASCENSORE (COMUNE A TUTTI I SUB.).

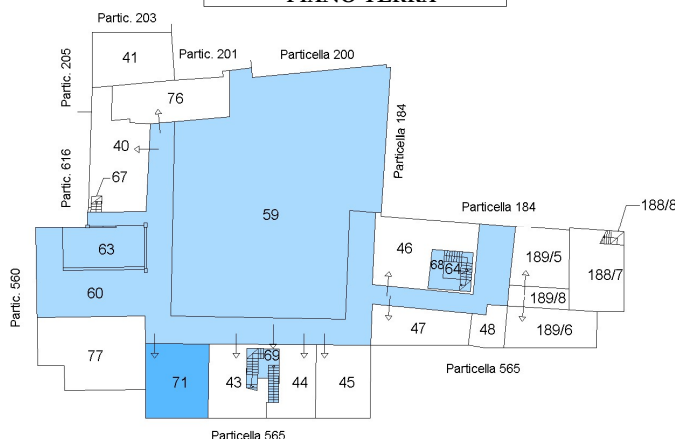


ELABORATO PLANIMETRICO MAPPALE 209

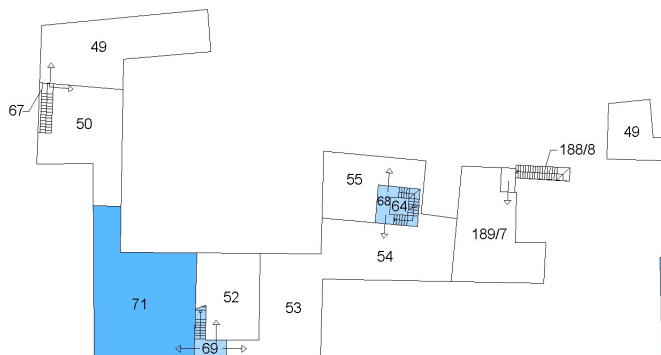
PIANO SEMINTERRATO



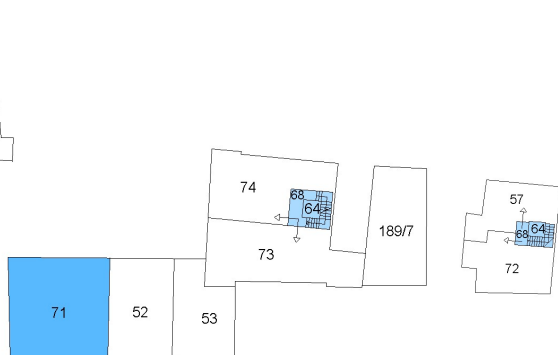
PIANO TERRA



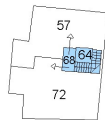
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



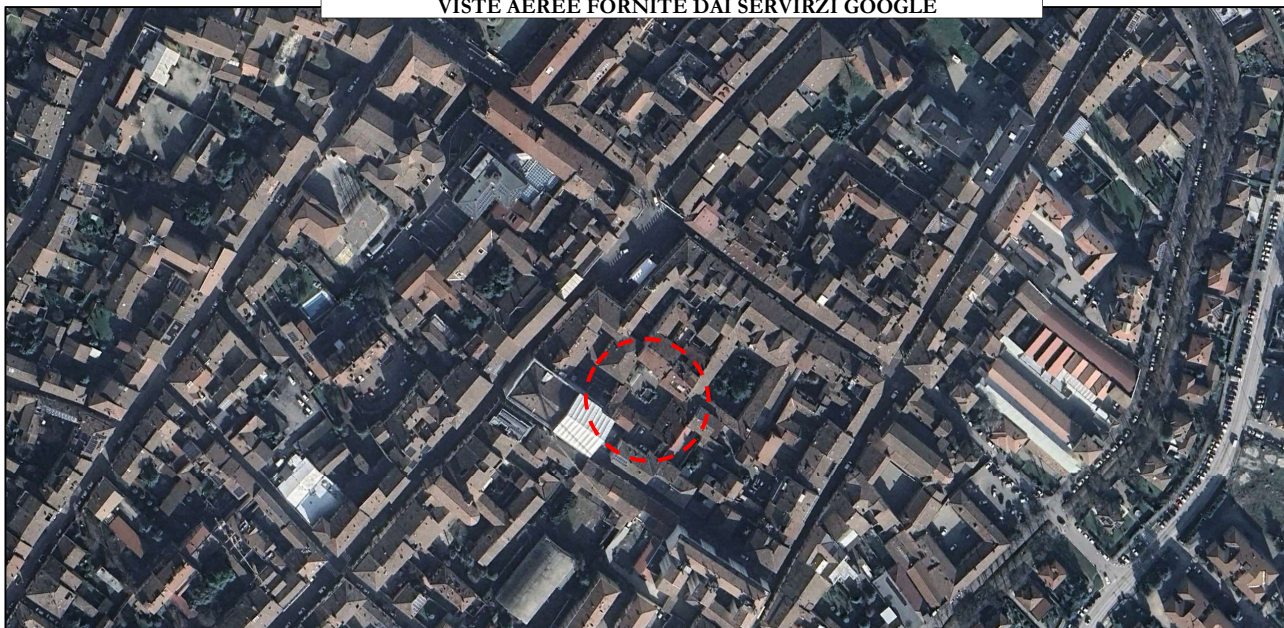
PIANO TERZO



ELENCO SUBALTERNI MAPPALE 666

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|---------------------------|-------|-------|-------|------------|---|
| 1 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 2 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 3 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 4 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 5 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 6 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 7 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 8 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 9 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 10 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 11 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 12 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 13 | corte del teatro | | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 14 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 15 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 16 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 17 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 18 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 19 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 20 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 21 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 22 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 23 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 24 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 25 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 26 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 27 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 28 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 29 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 30 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 31 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 32 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 33 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 34 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 35 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 36 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 37 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 38 | corte del teatro | | S1 | | | POSTO AUTO |
| 39 | corte del teatro | | | | | SOPPRESSO |
| 40 | corte del teatro | 2 | T | | | LABORATORIO |
| 41 | corte del teatro | | T | | | CORTE ESCLUSIVA |
| 42 | | | | | | SOPPRESSO |
| 43 | corte del teatro | | T | | | NEGOZIO |
| 44 | corte del teatro | | | | T | NEGOZIO |
| 45 | corte del teatro | | | | T | NEGOZIO |
| 46 | corte del teatro | | | 4 | T | UFFICIO |
| 47 | corte del teatro | | | | T | NEGOZIO |
| 48 | corte del teatro | | | | T | GRAFFATO AL MAPP. 189 SUB. 6 (PORZIONE DI NEGOZIO) |
| 49 | corte del teatro | | | 1-2 | | ABITAZIONE |
| 50 | corte del teatro | | | 1 | | ABITAZIONE |
| 51 | | | | | | SOPPRESSO |
| 52 | corte del teatro | | | 1-2 | | ABITAZIONE |
| 53 | corte del teatro | | | 1-2 | | ABITAZIONE |
| 54 | corte del teatro | | | 1 | | UFFICIO |
| 55 | corte del teatro | | | 1 | | UFFICIO |
| 56 | | | | | | SOPPRESSO |
| 57 | corte del teatro | | | 5 | 3 | UFFICIO |
| 58 | | | | | | SOPPRESSO |
| 59 | corte del teatro | | | | T | B.C.N.C. (PIAZZA PUBBLICA) |
| 60 | corte del teatro | | | | T | B.C.N.C. (PORTICO) |
| 61 | via bartolomeo campagnoli | | | | T | SOPPRESSO |
| 62 | corte del teatro | | | | S1 | B.C.N.C. AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 64 AL 70 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5 (PASSAGGIO). |
| 63 | corte del teatro | | | | S1-T | B.C.N.C. AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 64 AL 70 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5 (RAMPA). |
| 64 | corte del teatro | | | | S1-T-1-2-3 | B.C.N.C. AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, AI SUB. 54, 55, 57, DAL 64 AL 70, AI SUB. 72, 73, 74, E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5 (ASCENSORE). |
| 65 | corte del teatro | | | | S1 | LOCALE POMPE |
| 66 | corte del teatro | | | | S1 | CANTINA |
| 67 | corte del teatro | | | | T-1 | B.C.N.C. AL MAPP. 209 SUB. 49 E 50 (SCALA). |
| 68 | corte del teatro | | | | S1-T-1-2-3 | B.C.N.C. AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 46 AL 48, AI SUB. 54, 55, 57, DAL 64 AL 70, SUB. 72, 73, 74 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5 (SCALA). |
| 69 | corte del teatro | | | | S1-T-1 | B.C.N.C. AL MAPP. 209 DAL SUB. 1 AL 38, DAL 43 AL 45, DAL 52 AL 53, DAL 64 AL 71 E AL MAPP. 189 SUB. 3, 4 E 5 (SCALA). |
| 70 | corte del teatro | | | | S1 | B.C.N.C. (VANO MACCHINE ASCENSORE) |
| 71 | corte del teatro | | | | T-1-2 | ABITAZIONE |
| 72 | corte del teatro | | | | 5-3 | ABITAZIONE |
| 73 | corte del teatro | | | | 5-2 | ABITAZIONE |
| 74 | corte del teatro | | | | 5-2 | UFFICIO |
| 75 | | | | | | SOPPRESSO |
| 76 | CORTE DEL TEATRO | | | | 3-T | UFFICIO |
| 77 | via bartolomeo campagnoli | | | | 7-T | AREA URBANA DI MQ. 90 |

VISTE AEREE FORNITE DAI SERVIZI GOOGLE



3 Descrizione generale del contesto territoriale.

L'edificio che contiene le unità immobiliari oggetto della presente stima, è ubicato nel centro storico del Comune di Cento, in Via Bartolomeo Campagnoli n. 12, più in particolare nella Corte del Teatro al civico 12. L'isolato che contiene l'edificio di interesse è racchiuso dalle Vie Bartolomeo Campagnoli, Corso Guercino, Via Marcello Provenzali e Via Cesare Cremonino.

Il centro storico di Cento, ubicato nella pianura emiliana tra Ferrara e Bologna, rappresenta un rilevante esempio di urbanistica tardo-medievale e rinascimentale, caratterizzato da una configurazione viaria radiale

attorno a piazze e monumenti di particolare interesse storico-architettonico, con la presenza diffusa di portici, tipici dell'architettura emiliana, che costituiscono un elemento di continuità spaziale e funzionale all'interno del tessuto urbano.

Il fulcro del centro storico è Piazza Guercino, interna all'isolato che contiene l'unità in stima, che si sviluppa. Su questa piazza si affaccia il Palazzo del Governatore, edificio di pregio architettonico, realizzato nel XVIII secolo, con una torre dell'orologio che costituisce un riferimento visivo dominante all'interno del tessuto urbano.

La Corte del Teatro di Cento è un complesso architettonico che riveste una certa importanza storica e culturale nel contesto urbano della città. Situata in prossimità del Teatro Comunale Giuseppe Borgatti, la corte si configura come uno spazio multifunzionale e rappresentativo, strettamente legato alle attività teatrali e culturali della città.

Dal punto di vista urbanistico, la corte è concepita come un'area "aperta" adiacente al teatro, dotata di un impianto spaziale regolare e delimitata da edifici storici che ne definiscono i confini, gli edifici che circondano la corte presentano caratteristiche stilistiche coerenti con l'architettura storica del centro di Cento. La pavimentazione, tipicamente realizzata in materiali tradizionali come pietra o mattoni, contribuisce a mantenere un'atmosfera storica, in linea con il carattere del luogo.

4 Descrizione del complesso immobiliare.

L'appartamento, distribuito su tre livelli di un fabbricato plurifamiliare a destinazione mista, è accessibile tramite ingresso indipendente al piano terra, e dal vano scala condominiale al piano primo.

Lo stabile è formato da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura a falde inclinate dotata di manto in coppi tradizionali, presentando finiture di buona qualità e ben conservate.

VISTE ESTERNE



Caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari:

L'appartamento è distribuito su tre livelli, dal piano terra fino al tetto. Le rifiniture dell'immobile sono in ottime condizioni e visibilmente recentemente ristrutturato:

- Pavimentazioni in ceramica, con esclusione del piano primo che sono in parquet;
- Pareti intonacate con esclusione dell'angolo cottura e dei bagni a rivestimento in ceramica;
- Infissi in legno con vetro camera;
- Oscuranti del tipo a battente in legno.

La dotazione impiantistica:

- Caldaia per a.c.s. autonoma a condensazione;
- Riscaldamento con caldaia Immergas Victix;
- Impianto di condizionamento con split;
- Citofono.

Superfici calpestabili:

L'appartamento posto al piano rialzato è composto dai seguenti vani:

Piano Terra:

- Taverna 42,02 mq calpestabili;
- Ripostiglio 3,69mq calpestabili;
- Antibagno 2,88 mq calpestabili;
- Bagno 4,18 mq calpestabili.

Piano Primo

- Soggiorno 59,04 mq calpestabili;
- Cucina 13,15 mq calpestabili;
- Dispensa 3,27 mq calpestabili;
- Antibagno 1,78 mq calpestabili;
- Bagno 4,40 mq calpestabili;
- Studio 15,83 mq calpestabili;
- Guardaroba 5,67 mq calpestabili;
- Veranda/Disimpegno 7,82 mq calpestabili;
- Portico 13,76 mq calpestabili.

Piano Secondo

- Disimpegno 6,28 mq calpestabili;
- Bagno 5,11 mq calpestabili;
- Ripostiglio 4,71 mq calpestabili;
- Camera 19,60 mq calpestabili;
- Ripostiglio 4,15 mq calpestabili;
- Camera 16,89 mq calpestabili;
- Ripostiglio 2,60 mq calpestabili;
- Sottotetto;
- Terrazzo 5,10 mq calpestabili.

Inoltre al piano interrato sono presenti delle unità accessorie: l'autorimessa (sub. 4) che misura 29,28 mq calpestabili, la cantina (sub. 65) che misura 6,80 mq calpestabili e il posto auto (sub. 14) che misura 11,11 mq calpestabili.

FOTO APPARTAMENTO PIANO TERRA



FOTO APPARTAMENTO PIANO PRIMO





FOTO APPARTAMENTO PIANO SECONDO



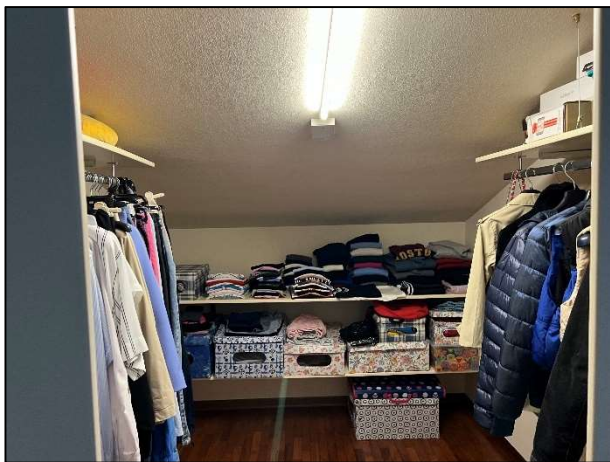


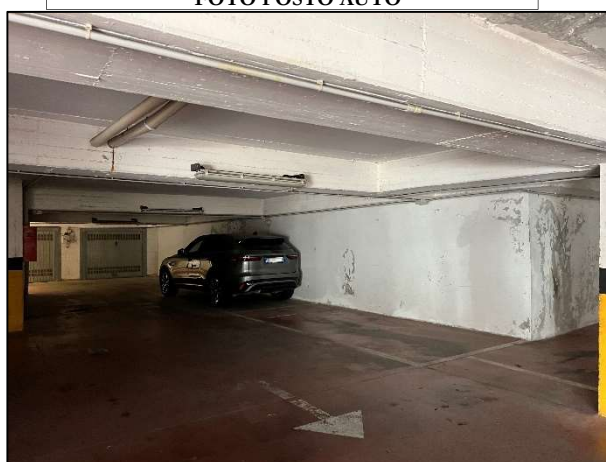
FOTO AUTORIMESSA



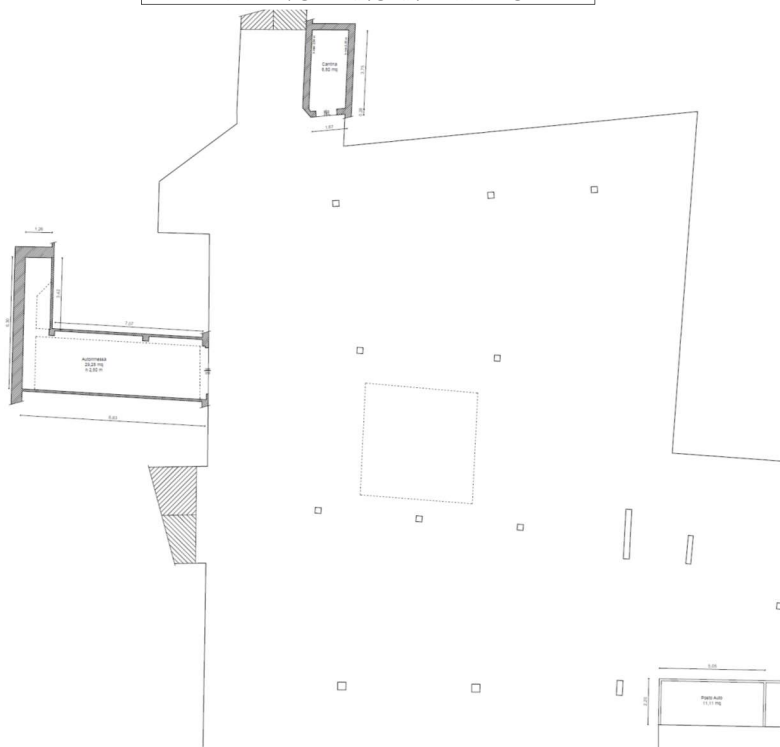
FOTO CANTINA

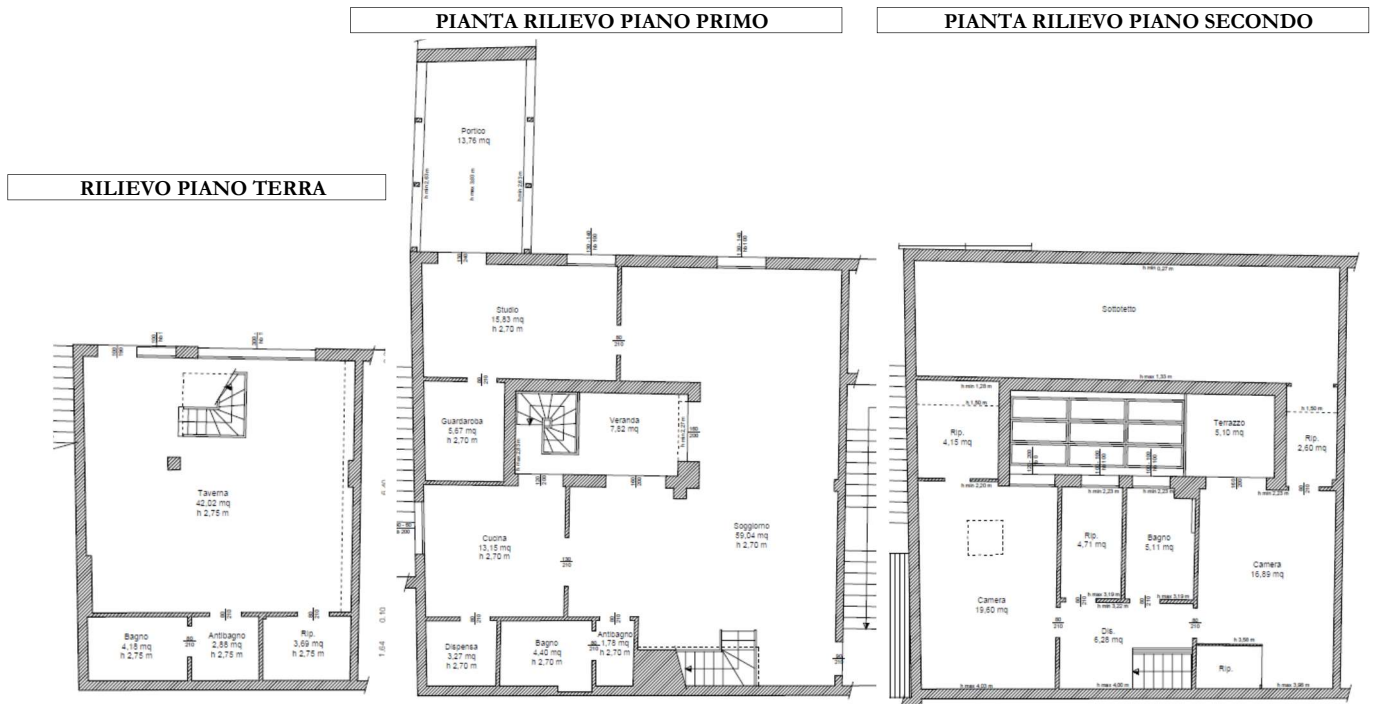


FOTO POSTO AUTO



RILIEVO PIANO INTERRATO





5 Corrispondenza ai titoli edilizi.

L'accesso agli atti pubblici del Comune di Cento, ha concesso i seguenti titoli abilitativi:

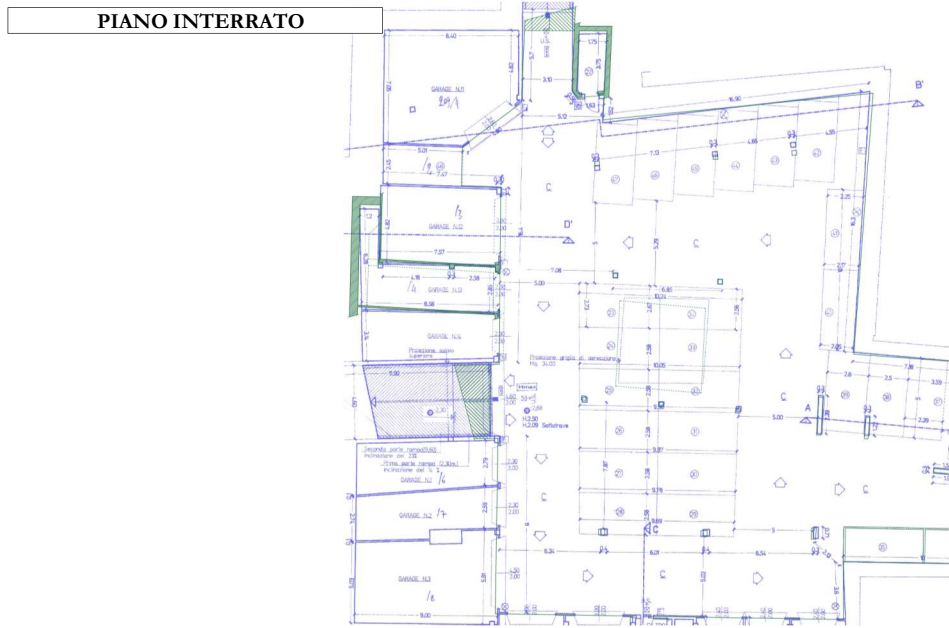
- ❖ **Autorizzazione Edilizia prot. n. 5354 prot. U.T. n. 363 richiesta il 12/05/1988 e rilasciata il 03/06/1988 al sig. XXXXXXXXXXXX** – *Tinteggiatura, rifacimento parte di intonaci, impianti elettrici, manutenzione doccia e grondaia, sostituzione parziale dell'impianto elettrico, levigatura dei vani scala;*
- ❖ **Concessione Edilizia prot. n. 15821 prot. U.T. n. 860 richiesta il 17/12/1990 e rilasciata il 15/06/1992 alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXX."** – *Recupero edilizio in Centro Storico area Ex Carpeggiani;*
- ❖ **Autorizzazione Edilizia prot. n. 596 prot. U.T. n. 301 richiesta il 25/07/1991 e rilasciata il 04/09/1991 al "XXXXXXXXXXXXX"** – *Interventi di manutenzione straordinaria;*
- ❖ **Autorizzazione Edilizia prot. n. 792 prot. U.T. n. 524 richiesta il 17/09/1992 e rilasciata il 30/09/1992 al "XXXXXXXXXXXXX"** – *Installazione di parapetto di protezione in vano ascensore;*
- ❖ **Concessione Edilizia in Variante prot. n. 3465 prot. U.T. n. 81 richiesta il 15/06/1992 e rilasciata il 20/04/1995 alla ditta "XXXXXXXXXXXXX"** – *Variante alla C.E. 860/1992 per modifiche interne e prospettiche con diversa distribuzione d'uso nell'ambito dei vari corpi di fabbrica;*

- ❖ **Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 6491 prot. U.T. n. 98 richiesta il 20/03/1996 e rilasciata il 27/06/1996 alla ditta “XXXXXXXXXXXXX.”** – *Lievi modifiche interne e prospettiche in fabbricato in variante al progetto con C.E. n. 81/1992;*
- ❖ **Abitabilità con sopralluogo dell’ufficiale sanitario prot. n. 23866 richiesta in data 14/11/1996 e rilasciata il 14/05/1997 alla ditta “XXXXXXXXXXXXX”** – *Riferita alla C.E. n. 860/1992, C.E. Variante n. 81/1995 e C.E. Sanatoria n. 98/1996;*
- ❖ **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 20323 prot. U.T. n. 354 depositata il 19/05/2005 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX** – *Cambio d’uso da negozio ad abitazione al piano terra, esecuzione di tamponamento per la parziale chiusura delle vetrine e realizzazione di scala comunicante con l’appartamento al piano primo, realizzazione di veranda nel cavedio dell’appartamento al piano primo con infisso di alluminio e vetrocamera;*
- ❖ **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità con silenzio/assenso prot. n. 859 richiesta il 14/11/2007 dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX** – *Riferita alla D.I.A. n. 354/2005.*

CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI: Premesso che la presente analisi non entra in merito alla legittimità degli atti amministrativi ma alla **sola corrispondenza grafica** agli stessi, in relazione ai titoli abilitativi concessi dall’amministrazione comunale e con specifico riferimento all’appartamento, si osserva la **non corrispondenza** all’elaborato grafico di cui alla **Denuncia di Inizio Attività n. 354/2005**, in particolare si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Il cavedio al piano primo attualmente è chiuso integralmente con gli infissi soprastanti, anziché essere chiuso solamente per la metà della superficie, con conseguente trasformazione del terrazzo del piano primo in volume chiuso;
- Nelle camere da letto poste al piano secondo, sono stati creati due ripostigli attraverso la delimitazione con pannelli in legno;
- In riferimento al piano seminterrato, si osserva la **sostanziale corrispondenza** all’elaborato grafico di cui al **C. E. in Sanatoria n. 98/1996**, salvo tolleranze ai sensi dell’art. 19 bis della L.R. 23/2004.

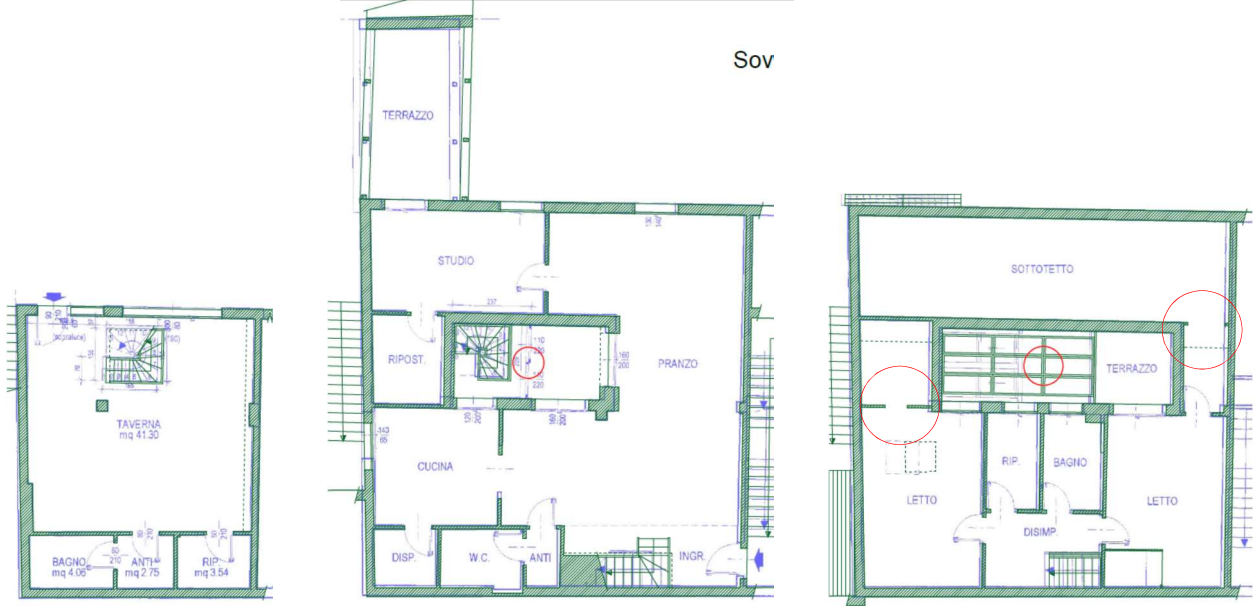
SOVRAPPOSTO CON LO STATO LEGITTIMO RICOSTRUITO
in base ai precedenti edilizi riguardanti l'intero fabbricato e gli interventi parziali



RILIEVO PIANO TERRA

RILIEVO PIANO PRIMO

RILIEVO PIANO SECONDO



6 Conformità catastale.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali:

- ❖ Foglio 63 mappale 209 **subalterno 71** – cat. A/2 APPARTAMENTO cl. 2 – Consistenza 14 vani – Sup. catastale totale 261 mq (Totale escluse aree scoperte 254 mq) – R.C. 2.205,27 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli n. 12 – Piano T-1-2.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 209 subalterno 71** **non è conforme** alla planimetria depositata prot. n. FE0060471 del 04/07/2006, in particolare:

- Attualmente l'altezza interna al piano terra è 2,75 m anziché l'altezza riportata in planimetria pari a 2,70 m;
- Al piano primo attualmente il cavedio è completamente chiuso, anziché essere per metà scoperto come riportato in planimetria.

❖ Foglio 63 mappale 209 **subalterno 4** – cat. C/6 AUTORIMESSA cl. 3 – Consistenza 28 mq – Sup. catastale totale 30 mq – R.C. 144,61 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli – Piano S1.

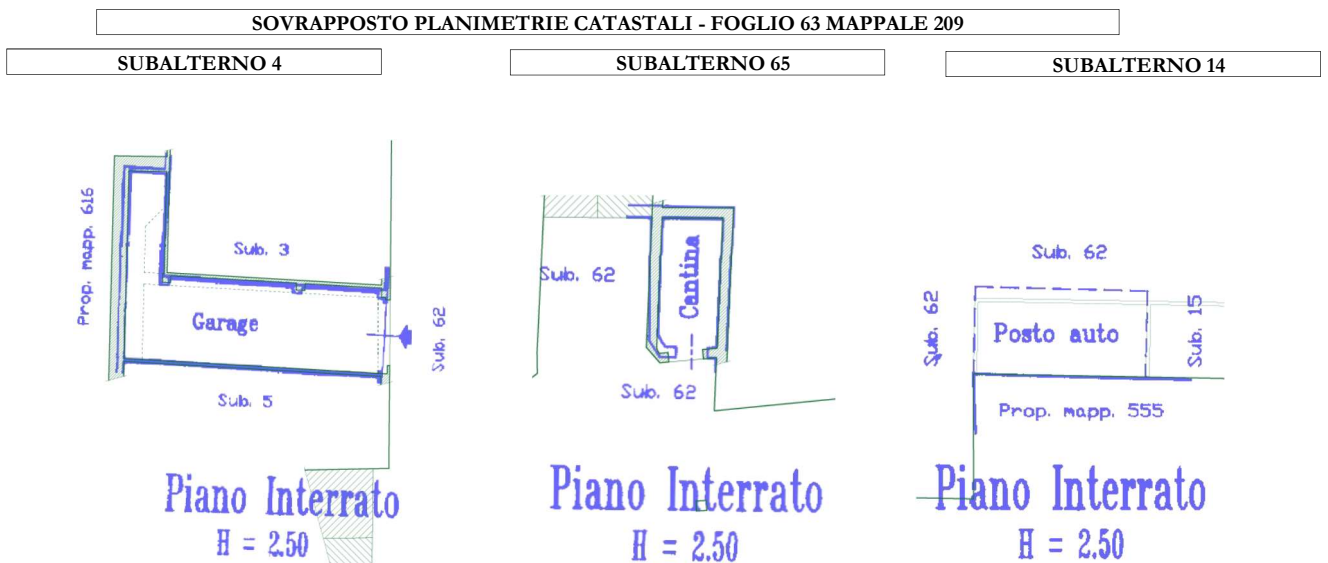
CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 209 subalterno 4** **è conforme** alla planimetria depositata prot. n. D1402 del 30/12/1996;

❖ Foglio 63 mappale 209 **subalterno 65** – cat. C/2 CANTINA cl. 1 – Consistenza 6 mq – Sup. catastale totale 9 mq – R.C. 15,80 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli – Piano S1.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 209 subalterno 65** **è conforme** alla planimetria depositata prot. n. D1402 del 30/12/1996;

❖ Foglio 63 mappale 209 **subalterno 14** – cat. C/6 POSTO AUTO cl. 3 – Consistenza 13 mq – Sup. catastale totale 13 mq – R.C. 67,14 € – Indirizzo catastale Via Bartolomeo Campagnoli – Piano S1.

CONFORMITÀ CATASTALE: L'unità immobiliare **mappale 209 subalterno 14** **è conforme** alla planimetria depositata prot. n. D1402 del 30/12/1996.



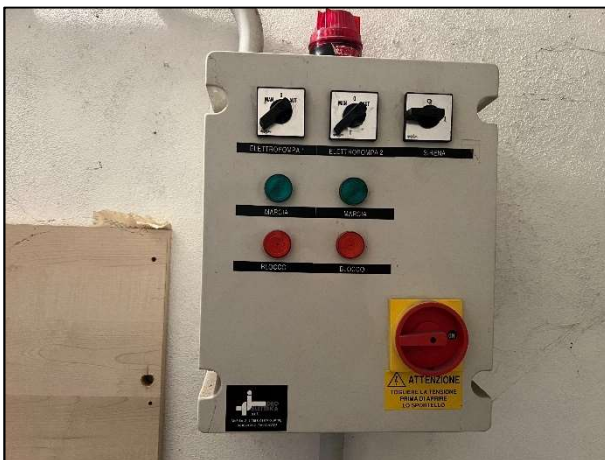


7 Stato occupazionale.

L'unità immobiliare **sub. 71** è abitata dalla Sig.ra xxxxxxx e xxxxx, che inoltre detiene l'assegnazione della casa coniugale allargata all'autorimessa **sub. 4** e alla cantina **sub. 65**.

All'interno della cantina **sub. 65** sono presente dei comandi che si ipotizza siano a servizio del condominio.

Dalla relazione notarile allegata alla presente, il vano viene altresì indicato come “locale pompe”. Sul punto lo scrivente non ha ulteriori informazioni. Le unità immobiliari sono parte di un Condominio pertanto l'aggiudicatario subentrerà per quanto di competenza nei relativi rapporti.



8 Dati dimensionali.

Totale superficie calpestabile appartamento P.T. = 52,77 mq.

Totale superficie calpestabile appartamento P.1° = 110,96 mq.

Totale superficie calpestabile portico P.1° = 13,76 mq.

Totale superficie calpestabile appartamento P.2° = 59,34 mq.

Totale superficie calpestabile terrazzo P.2° = 5,10 mq.

Totale superficie calpestabile autorimessa S.1° = 29,28 mq.

Totale superficie calpestabile cantina S.1° = 6,80 mq.

Totale superficie calpestabile posto auto S.1° = 11,11 mq.

Totale Superficie commerciale² UNITÀ 1.1 = 276,26 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

Appartamento PT 61,39 mq + Appartamento P1 133,83 mq + (Portico P1 16,89 mq x 0,30) + Appartamento P2 74,41 mq +
(Terrazzo P2 5,21 mq x 0,30).

NOTA: è stata conteggiata esclusivamente la superficie con H \geq 1,50 m.

Totale Superficie commerciale UNITÀ 1.2 = 34,74 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

Totale Superficie commerciale UNITÀ 1.3 = 8,67 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

Totale Superficie commerciale UNITÀ 1.4 = 11,11 mq SLC (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138).

² NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T)

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

9 Comparativi per la ricerca del valore all'attualità.

➤ Compravendite recuperate:

1. Compravendita del 04/2024:

Via Cesare Cremonino n. 32, Foglio 63, particella 305, cat. A/2, consistenza 59 mq, Zona OMI B4; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 65.000,00 (sessantacinquemila), prezzo medio 1.102 €/mq.

2. Compravendita del 02/2024:

Via Olindo Malagodi n. 15, Foglio 63, particella 149, cat. A/2, consistenza 102 mq, cat. C/6, consistenza 17 mq, Zona OMI B4; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 94.000,00 (novantaquattromila), prezzo medio 844 €/mq.

3. Compravendita del 02/2024:

Via Cesare Cremonino n. 32, Foglio 63, particella 305, cat. A/2, consistenza 81 mq, Zona OMI B4; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 65.000,00 (sessantacinquemila), prezzo medio 803 €/mq.

4. Compravendita del 05/2023:

Via Corso del Guercino n. 35, Foglio 63, particella 202, cat. A/2, consistenza 177 mq, Zona OMI B4; il prezzo della vendita, a corpo, in euro 195.000,00 (centonovantacinquemila), prezzo medio 1.102 €/mq.

UBICAZIONE COMPARATIVI DI COMPRAVENDITA



EDIFICIO IN STIMA



COMPARATIVI DI COMPRAVENDITA

➤ **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate: report relativo 1° semestre 2024:**

Valori riferiti al comune di Cento, zona centrale B4 Capoluogo Comunale.



Titoli in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Realtà/Area: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: 04

Microzone catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1100 | 1500 | L | 4,4 | 6,4 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1350 | 1900 | L | 5,4 | 6,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 650 | 850 | L | 3,4 | 5 | L |
| Box | NORMALE | 600 | 800 | L | 3,1 | 4,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1350 | 1600 | L | | | |

10 Considerazioni e stima del più probabile valore di mercato.

L'edificio presenta peculiarità molto interessanti date dall'ubicazione, dall'architettura, dallo stato di conservazione. La disposizione interna è altrettanto un elemento positivo, così come la presenza dell'ampio porticato. Rispetto all'ordinarietà gioca a sfavore nell'individuazione con valore complessivo, l'estensione che comporta un deprezzamento del valore unitario.

In relazione a quanto esposto, lo scrivente ritiene che nel complesso le unità immobiliari in stima possano ottenere un interesse, nelle condizioni di conservazione riscontrate e libere da persone e vincoli, al valore di circa **306.500,00 €** (trecentoseimila cinquecento/00) da cui detrarre i costi di legittimazione catastale ed urbanistica, di cui:

UNITÀ 1.1

Foglio 63 mappale 209 **sub. 71** cat. A/2 APPARTAMENTO = **276,26 mq SLC.**

Superficie catastale Totale: 261 mq, Totale escluse aree scoperte: 254 mq.

Valore = 276 SL x 1.000,00 €/mqSL = 276.000,00 arrotondato a 275.000,00 €.

UNITÀ 1.2

Foglio 63 mappale 209 **sub. 4** cat. C/6 AUTORIMESSA = **34,74 mq SLC.**

Superficie catastale Totale: 30 mq.

Valore = 34,74 SL x 700,00 €/mqSL = 24.318,00 arrotondato a 24.000,00 €.

UNITÀ 1.3

Foglio 63 mappale 209 **sub. 65** cat. C/2 CANTINA = **8,67 mq SLC.**

Superficie catastale Totale: 9 mq.

Valore = 8,76 SL x 300,00 €/mqSL = 2.628,00 arrotondato a 2.500,00 €.

UNITÀ 1.4

Foglio 63 mappale 209 **sub. 14** cat. C/6 POSTO AUTO = **11,11 mq SLC.**

Superficie catastale Totale: 13 mq.

Valore = 11,11 mq SLC x 450,00 €/mq = € 4.999,50 arrotondato a 5.000,00 €.

Quota XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 = **306.500,00 €/2 = 153.250,00 €.**

Quota XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 = **306.500,00 €/2 = 153.250,00 €.**

Attività propedeutica al trasferimento delle proprietà:

Premesso che non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della stratificazione degli elementi strutturali, di coibentazione ed impermeabilizzazione ed in generale di corrispondenza strutturale ed edilizia ed altresì che non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario, né alla verifica dei confini catastali, sono state rilevate le difformità descritte dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizie ed ai censimenti catastali, per le quali, almeno per quanto riguarda la chiusura del cavedio si ritiene si debba prevedere il ripristino, stimando un costo di circa 20.000,00 € (apertura cavedio, realizzazione finestratura a delimitazione dell'area scale ed opere correlate).

- Urbanistica e Catasto: Per quanto alle ulteriori regolarizzazioni necessarie si stima un onere di circa 5.000,00 €.
- Attestazione di prestazione energetica:

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica del subalterno 71, pertanto si necessita la sua redazione il cui costo è stimato complessivamente in **300,00 €** + diritti regionali + oneri fiscali.

Costo delle prestazioni professionali per la regolarizzazione è stimato in circa 25.300,00 €.

Valore complesso immobiliare al netto delle attività di ripristino e legittimazione:

306.500,00 € - 25.300,00 € = 281.200,00 €.

Quota XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 = **281.200,00 € / 2 = 140.600,00 €.**

Quota XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 = **281.200,00 € / 2 = 140.600,00 €** da detrarre il valore dell'assegnazione della casa coniugale a favore di XXXXXXXXXXXX trascritta a Ferrara il 15 luglio 2011 all'art. XXXXXXXX.

11 Considerazioni sul deprezzamento a seguito di assegnazione casa coniugale.

Il censimento catastale indica il diritto di abitazione a favore della Sig.ra xxxxxxxxx:

XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
XXXXXXXXXXXXX – c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Abitazione per 1/2.
Dati derivanti da: Atto del 30/09/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Sede FERRARA (FE) Repertorio n. XXXXXXX- ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE AI SENSI ART. 155 QUATER Trascrizione n. XXXXXXX/2011 Reparto PI di FERRARA in atti dal 15/07/2011.

Dalle informazioni raccolte emerge che:

- Nel ricorso per separazione consensuale, datato 29/05/2008: viene stabilito che la casa coniugale viene assegnata alla Sig.ra xxxxxxxxx.
- Nella sentenza per la cessazione degli effetti civili del matrimonio del 2014: in caso di vendita dell'immobile, il ricavato verrà suddiviso in parti uguali e che sino ad allora la Sig.ra xxxxxxxxx potrà rimanere nell'immobile.

In generale:

- L'assegnazione della casa coniugale configura un mero diritto personale di godimento non assimilabile ad alcun diritto reale.
- L'assegnazione della casa familiare sottrae del tutto al bene il suo valore d'uso, per cui i terzi acquirenti nella vendita forzata sarebbero privati del godimento sia diretto che indiretto del bene.
- Chiunque acquisti un immobile che il Giudice ha assegnato alla ex moglie, o compagna, del proprietario, acquista di fatto un immobile occupato. Dunque il terzo acquista la proprietà ma non può entrare in possesso dell'immobile in virtù del provvedimento di assegnazione del giudice che ha un valore maggiore rispetto al diritto di proprietà.
- Il terzo acquirente, quindi, è tenuto, negli stessi limiti di durata di tale opponibilità, a rispettare il godimento del coniuge del suo dante causa, nell'identico contenuto e nell'identico regime giuridico propri dell'assegnazione, alla stregua di un vincolo di destinazione collegato all'interesse dei figli.
- Nel caso in cui l'immobile venga venduto, se i presupposti dell'assegnazione stessa della casa coniugale vengano meno, legittimato a far valere la caducazione degli stessi è certamente il soggetto divenuto proprietario del bene per effetto della aggiudicazione, allo stesso modo in cui lo sarebbe stato l'ex coniuge ancora ove avesse conservato la titolarità del bene.
- Il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario, avendo per definizione data certa, è opponibile al terzo acquirente per nove anni anche se non trascritto, se, invece, viene trascritto è opponibile anche oltre i nove anni finché perduri l'efficacia della pronuncia giudiziale.
- L'assegnazione della casa familiare a uno dei coniugi in sede di divorzio è atto che, quando sia opponibile ai terzi, incide sul valore di mercato dell'immobile; ne consegue che, ove si proceda alla divisione giudiziale del medesimo, di proprietà di entrambi i coniugi, si dovrà tener conto, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, dell'esistenza di tale provvedimento di

assegnazione, che pregiudica il godimento e l'utilità economica del bene rispetto al terzo acquirente Cass. Civ. 9310 2009.

Lo scrivente non ha precise indicazioni circa la possibile durata dell'**assegnazione della casa coniugale** a favore della coniuge signora XXXXXXXXXXXX (il figlio ha 26 anni e la figlia 20), pertanto, pur nella indeterminatezza, si procede nell'esposizione del deprezzamento derivante dal calcolo del diritto di abitazione per **ulteriori 9 anni**, in caso di vendita a soggetti diversi dall'ex coniuge.

Valore complessivo sub. 71, 4 e 65 (escluso il sub. 14 non gravato) = 301.500,00 €.

Valore quota di 1/2 XXXXXXXXXXXX gravata da diritto di assegnazione = 150.750,00 €.

Durata ipotetica di assegnazione XXXXXXXXXXXX = 9 anni.

Tasso di interesse Legale = 2,50 %.

Valore assegnazione = 30.040,10 € arrotondato a 30.000,00 €.

Valore proprietà gravata XXXXXXXXXXXX = 150.750,00 € - 30.000,00 € = 120.750,00 €.

A detrarre quota 1/2 costi di legittimazione = 25.300,00 €/2 = 12.650,00 €.

Ai fini della vendita all'asta del compendio immobiliare, si ritiene necessario procedere con un unico Lotto che includa la comproprietà dell'appartamento e delle relative pertinenze, autorimessa, cantina e posto auto.

Valore proprietà XXXXXXXXXXXX al netto degli oneri di legittimazione in caso di vendita a soggetto **diverso** dall'ex coniuge = **120.750,00 €** (1/2 sub. 71, 4 e 65 porzione gravata) + **2.500,00 €** (1/2 sub. 14 posto auto) - **12.650,00 €** (1/2 oneri di legittimazione) = **110.600,00 €.**

Evidentemente la vendita della sola quota di 1/2 a mercato libero, difficilmente potrà riscontrare un interesse di parti terze, tanto più in presenza di diritto di assegnazione per tempo indeterminato.

A parere dello scrivente, il tempo atteso relativo al diritto di assegnazione a favore del coniuge, pur questa economicamente stimata nel tempo di 9 anni (ma non contrattualmente definita), nonché la vendita della sola

metà del compendio, determina una riduzione del possibile interesse e conseguentemente la necessaria di una netta diminuzione della base d'aste di almeno il 35%.

Valore base d'asta quota XXXXXXXXXXXX = 110.600,00 x 0,65 = 71.890,00 €.

12 Formalità e trascrizioni.

Rimandando alla lettura dell'**Allegato <H>**, si evince:

- ° **assegnazione della casa coniugale trascritta a Ferrara il 15 luglio 2011 all'art. XXXX8**, con atto giudiziario del Tribunale di Ferrara in data 30 settembre 2009 rep. XXXXX, a favore della coniuge signora XXXXXXXX, sopra generalizzata, a carico del signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, gravante sui subalterni 71, 65 e 4 del mappale 209 del foglio 63.
- ° **ipoteca giudiziale iscritta Ferrara in data 25 luglio 2011 all'art. XXXX** per la somma di Euro 1.800.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 20 luglio 2011 rep.n. XXXXX/2011, a favore della CASSA DI XXXXXXXX S.P.A. con sede a Cento (FE), codice fiscale XXXXXXXX, contro il signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, per la proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dei beni distinti al foglio 63 mappale 209 subalterni 65, 14, 71 e 4;
- ° **ipoteca giudiziale iscritta Ferrara in data 22 agosto 2011 all'art. 2865** per la somma di Euro 150.000,00 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 8 agosto 2011 rep.n. 2191/2011, a favore della BANCA XXXXXXXXXXXX COOPERATIVO S.C. con sede a Longare (VI), codice fiscale XXXXXX, contro il signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, per la proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dei beni distinti al foglio 63 mappale 209 subalterni 65, 14, 71 e 4;
- ° **sentenza di apertura della liquidazione controllata trascritta a Ferrara in data 8 agosto 2024 all'art. XXXX** emesso dal Tribunale di Bologna il 18 giugno 2024 rep.n. XXXXX/2024 a favore della Massa dei Creditori di SXXXXXXX e contro il signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, per la proprietà della quota di 1/2 (un mezzo) dei beni distinti al foglio 63 mappale 209 subalterni 65, 14, 71 e 4.

Rimanendo a disposizione si rassegna la presente composta da 27 pagine oltre allegati.

Li 13/11/2024

Adriano Borri



In allegato:

- A) Documentazione Fotografica.
- B) Documentazione Catastale.
- C) Elaborati Grafici di Rilievo.
- D) Precedenti Edilizi.
- E) Osservatori Immobiliari e Comparativi.
- F) Ricerca Attestazioni di Prestazione Energetica.
- G) Calcolo diritto di usufrutto.
- H) Relazione notarile.