

**TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA**

Nella procedura di R.G. n 27/2024:

**Liquidazione controllata:** [REDACTED]

**Giudice delegato:** dott.ssa Anna Ghedini

**Liquidatore:** dott.ssa Aurora Prencipe

Sommario

1) INCARICO. ....	2
2) PROVENIENZA.....	2
3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....	3
4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	3
5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI. ....	7
6) ALTRE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	8
7) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
8) STATO DI OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.....	10
9) CONSISTENZA. ....	10
10) STIMA .....	11
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>14</b>

## **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 del Sig. ██████████, 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:

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro in data 16/02/1978, rep. 10277/3265; registrato a Comacchio in data 08/03/1978 a n. 369, vol. 94; trascritto a Ferrara, in data 08/03/1978, ai nn. 3623/2794. In quarto luogo i Sig.ri ██████████ in regime di comunione dei beni, acquistano da C.I.S.A. Consorzio Insediamenti Sviluppo Artigianato il lotto di terreno su cui andranno a edificare.

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro in data 16/02/1985, rep. 23022/7105; trascritto a Ferrara, in data 06/03/1985, ai nn. 2858/2048. Il Sig. ██████████ acquista da ██████████ il fabbricato ubicato in Codigoro, Via San Martino, 31.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

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

foglio 72, particella 43, sub. 1, categoria C/3, classe 1, consistenza 185 mq, superficie catastale 200 mq, rendita €. 458,61;

foglio 72, particella 43, sub. 2 categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 179 mq, rendita €. 668,81;

foglio 72, particella 43, sub. 4 categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq, rendita €. 382,18;

foglio 72, particella 43, sub. 5, categoria C/3, classe 1, consistenza 83 mq, superficie catastale 86 mq, rendita €. 205,76.

Quanto sopra risulta intestato a ██████████ nato a Codigoro il 24/06/1943 proprietario per 1000/1000.

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

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

foglio 84, particella 1398, sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 65 mq, rendita €. 440,28;

foglio 84, particella 1398, sub. 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 39 mq, rendita €. 200,13.

Quanto sopra risulta intestato a ██████████ nato a Codigoro il 24/06/1943 proprietario per 1000/1000.

### **4) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.**

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via

dell'Artigianato, 3.

Compendio immobiliare ad uso artigianale composto da officina (sub. 1), tunnel per collaudi (sub. 5), abitazione al piano primo con annesso magazzino al piano terra (sub. 2), abitazione al piano primo (sub. 4). Il fabbricato a due piani fuori terra è libero su quattro lati con ampia corte circostante.

Il tutto ubicato nel Comune di Codigoro, località Pontemaodino, Via dell'Artigianato, 3 e 4 angolo Via Firenze.

L'officina è composta da un ampio vano destinato alla riparazione degli automezzi, vano retrostante ad uso magazzino/laboratorio, due uffici e due bagni.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera e/o smalto, i pavimenti sono in cemento e grès, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, le finestre sono in ferro verniciato così come i portoni, l'impianto elettrico è del tipo esterno a vista, i bagni sono completi di sanitari e rubinetterie.

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

Essendo l'attività non più funzionante, lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre, il grado di finitura è economico.

L'appartamento (sub 2) ha ingresso indipendente dalla corte comune, a mezzo di scala esterna completamente tamponata con infissi in alluminio. È composta al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno, ampio locale pluriuso, lavanderia, due balconi.

Al piano terra troviamo un ampio vano ad uso magazzino ed una cantina.

Le finiture si possono riassumere con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in p.v.c., 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.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura è economico.

L'unità immobiliare è occupata dal Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'appartamento (sub 4) ha ingresso indipendente dalla corte comune, a mezzo di scala esterna. È composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno e balcone.

Le finiture si possono riassumere con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio verniciati, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie.

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

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura è economico.

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig. [REDACTED] senza titolo.

Esternamente il fabbricato ha pareti intonacate e tinteggiate, l'area cortiliva è pavimentata in parte in asfalto, in parte in quadroni in cls, in parte in ghiaia e la restante porzione a verde, la recinzione è in elementi di cemento prefabbricati e in

rete metallica, cancelli in ferro.

Sull'area cortiliva è stato edificato un piccolo capannone (sub. 5) destinato ai collaudi composto da un unico vano. La struttura è del tipo prefabbricata in ferro con tamponamenti e copertura in pannelli coibentati del tipo a sandwich, il pavimento è in cemento, impiantistica a vista.

Il fabbricato ha uno stato di conservazione e manutenzione normale.

Sul retro del fabbricato è presente un ampio vano ad uso ripostiglio con struttura prefabbricata in ferro con tamponamenti sui tre lati e copertura in pannelli coibentati del tipo a sandwich, il pavimento è in terra/ghiaia, impiantistica a vista.

Precisazioni:

Sarà a carico dell'aggiudicatario tutti quegli oneri, incombenti, spese, ecc., nessuno escluso, che dovessero derivare da bonifiche ambientali e/o smaltimenti di materiale di qualsiasi natura e genere che fossero presenti nel compendio immobiliare di cui sopra.

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

Fabbricato residenziale con annessi ripostigli, a due piani fuori terra libero su tre lati ubicato nel Comune di Codigoro, Via San Martino, 31-33.

L'appartamento è composto al piano terra da ingresso, cucina e soggiorno; al piano primo troviamo due camere da letto, un bagno, disimpegno e un balcone.

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 in legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in p.v.c., 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.

Nell'area cortiliva sono presenti una serie di vani in parte riammodernati e in parte no.

Esternamente il fabbricato ha pareti intonacate e tinteggiate, la piccola area cortiliva è pavimentata in cemento, la recinzione è in rete metallica, cancello in ferro.

Lo stato di conservazione e manutenzione è insufficiente, le pareti dei locali al piano primo sono ricoperte di muffe, l'impiantistica in parte non risulta ultimata ed è a vista, il grado di finitura è economico.

Il fabbricato risulta occupato da ██████████ in forza di scrittura privata del 29/06/2020, registrata a Ferrara il 05/02/2024 al n. 169, serie 3X.

Sono in corso di valutazione da parte della procedura circa la piena opponibilità o meno del contratto.

#### **5) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

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

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

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. 15855 e gen. 20986, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione controllata n. 27/2024 contro ██████████

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Ferrara il 10/07/1986, part. 1169, gen. 8544, a favore di Banca Popolare di Bologna e Ferrara. e contro ██████████ ██████████ per l'importo di capitale pari a L. 20.000.000 e di ipoteca pari a L. 35.000.000. L'ipoteca è iscritta sugli immobili siti nel Comune di Codigoro

identificati al C.F. al foglio 84, particella 1398, sub. 1 e 2 (ora sub. 3 e 4), oggetto della presente relazione.

Domanda giudiziale del 25/05/2024, rep. 2100, trascritta a Ferrara il 31/07/2024 part. 11237 e gen. 14790, a favore di [REDACTED]

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. 15855 e gen. 20986, a favore della Massa dei Creditori Liquidazione controllata n. 27/2024 contro [REDACTED]

#### **6) ALTRE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.**

Servitù costituita nei confronti di C.I.S.A. CONSORZIO Insedimenti Sviluppo Artigianale e Comune di Codigoro a carico di [REDACTED] e altri, derivante da atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro in data 16/02/1978, rep. 10277/3265; registrato a Comacchio in data 08/03/1978 a n. 369, vol. 94; trascritto a Ferrara, in data 08/03/1978, ai nn. 3623/2794.

#### **7) CONFORMITÀ EDILIZIA – DESTINAZIONE URBANISTICA.**

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli.

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili presentata da [REDACTED] in data 15/07/1977, prot. 8595 per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, rilasciata in data 30/07/1977 pratica n. 4108/1977; Permesso di abitabilità rilasciata in data 13/04/1979 pratica n. 4108/1977;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili presentata da [REDACTED] [REDACTED] il 13/06/1980, prot. 8865 per ampliamento fabbricato ad uso officina, rilasciata in data 11/09/1980 pratica n. 207/1980; abitabilità rilasciata in data

04/08/1982 pratica n. 207/1980.

- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili presentata da ██████████ il 27/02/1982, prot. 3208 per ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata in data 18/06/1982 pratica n. 51/1982; abitabilità rilasciata in data 05/04/1997 pratica n. 51/1982.
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili presentata da ██████████ il 09/06/1998, prot. 11813 per frazionamento officina elettrauto, rilasciata in data "non presente il timbro con la data" pratica n. 63/1998; in data 07/10/1998 prot. 20573 è stata richiesta l'archiviazione della pratica.
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili presentata da ██████████ il 07/10/1998, prot. 20572 per frazionamento officina elettrauto, rilasciata in data 21/01/1999 pratica n. 123/1998; abitabilità rilasciata in data 05/04/1997 pratica n. 51/1982.
- Permesso di Costruire presentato da ██████████ il 08/06/2005, prot. 12268 per costruzione di laboratorio di verifica e prove, rilasciata in data 06/08/2005 pratica n. 166/2005; certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato in data 01/12/2006 pratica n. 166/2005, prot. 2821.

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.

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

I fabbricati sono stati edificati in forza dei seguenti titoli.

Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili presentata da ██████████ il 24/02/1967, prot. 3008c per la sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione in Codigoro, via San Martino, rilasciata il 15/03/1967 n. 510c.

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.

#### **8) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

L'unità immobiliare sub. 1 è occupata dal Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'unità immobiliare sub. 4 è occupata dal Sig. [REDACTED] senza titolo.

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

Il fabbricato risulta occupato da [REDACTED] in forza di scrittura privata del 29/06/2020, registrata a Ferrar il 05/02/2024 al n. 169, serie 3X.

Sono in corso di valutazione da parte della procedura circa la piena opponibilità o meno del contratto.

#### **9) 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 l'officina; 0,4 per i magazzini/cantine; 0,3 per il fabbricato collaudi. Non si è considerato il

fabbricato ubicato sul retro ad uso ripostiglio, in quanto edificato senza titolo edilizio.

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

Officina	= mq.	208,00 x 0,50 =	104,00 mq
Magazzini	= mq.	58,00 x 0,40 =	23,20 mq
Abitazione P. 1	= mq.	158,00 x 1,00 =	158,00 mq
Abitazione P. 1	= mq.	89,00 x 1,00 =	89,00 mq
Balcone	= mq.	42,00 x 0,20 =	8,40 mq
Fabbricato collaudi	= mq.	87,00 x 0,30 =	<u>26,10 mq</u>
Totale sup. commerciale			= 408,70 mqe

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

Abitazione e proservizi	= mq.	121,00 x 1,00 =	121,00 mqe
Balcone	= mq.	6,00 x 0,20 =	<u>1,20 mqe</u>
Totale sup. commerciale			= 122,20 mqe

## **10) 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 incumbenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incumbenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incumbente 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:

LOTTO 1) Fabbricato artigianale sito in Codigoro, località Pontemaodino, via dell'Artigianato, 3.

mq. 408,70 x € 700,00 = € 286.090,00 arrotondato in € **285.000,00.**

LOTTO 2) Fabbricato residenziale sito in Codigoro, Via San Martino, 33.

mq. 122,20 x € 200,00 = € 24.444,00 arrotondato in € **25.000,00.**

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

*Geom. Pierpaolo Giovannini*

Ferrara li 15 marzo 2025.

Il Perito



## **ALLEGATI**

### LOTTO 1)

- 1) Fotografie n. 39;
- 2) Planimetrie catastali n. 4;
- 3) Planimetrie rilievo n. 4;
- 4) Estratto di mappa n. 1;
- 5) Elaborato planimetrico n. 1
- 6) Visure catastali n. 4;
- 7) Visure ipotecarie n. 8;
- 8) Titolo di provenienza n. 1;
- 9) Titoli edilizi n. 7

### LOTTO 2)

- 1) Fotografie n. 20;
- 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. 7;
- 8) Titolo di provenienza n. 1;
- 9) Titoli edilizi n. 1.