

# **TRIBUNALE di BOLOGNA**

\*\*\*

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.33/2025**

\*\*\*

### **RELAZIONE di STIMA dell'IMMOBILE sito a**

#### **FERRARA**

#### **LOTTO 4**

#### **(Abitazione piano secondo in via S. Battara n.26 – int.4)**

\*\*\*

### **DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale R.G. n.33/2025 emessa dal Tribunale di Bologna in data 11.03.2025.

#### **CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE**

All'esame è un'abitazione in appartamento posta nel comune di Ferrara in via Stefano Battara n.26, sita al piano secondo (int.4) di un fabbricato in condominio a destinazione abitativa.

La zona è periferica ed è conosciuta con il nominativo di "Barco".

Il fabbricato fu edificato alla fine degli anni cinquanta dall'allora Istituto Autonomo Case Popolari, e si sviluppa su quattro livelli fuori terra; è dotato di citofono, ma non è dotato di ascensore.

Il civico 26 di via Battara è composto da 6 unità immobiliari abitative; tuttavia il fabbricato è facente parte di un grande complesso immobiliare popolare che comprende più civici, il quale si affaccia anche sulle vie dell'Indipendenza, Bezzacca e Pastrengo.

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura autoportante di mattoni con solai laterizi, e copertura a falde con manto in elementi laterizi e lattoneria in rame.

La distanza dal centro storico della città è di circa 4 chilometri.

L'abitazione è composta da ingresso aperto su soggiorno con balcone, cucina semi-abitabile con veranda (abusiva), disimpegno notte, due camere, ripostiglio cieco ed un bagno.

L'altezza utile interna media è di circa mt. 2,83.

La proprietà comprende anche una cantina al piano terra, avente un'altezza di circa mt. 1,96.

Le finiture principali sono le seguenti :

- porta d'ingresso in legno normale non blindata;
- pavimentazione in piastrelle ceramiche di formato circa 35 x 35;
- porte interne in legno (scorrevole nel bagno);
- finestre in pvc con doppi vetri-camera (camera più piccola dotata anche di doppio infisso a filo esterno in alluminio ad unico vetro; soggiorno dotato di doppio infisso a filo esterno in alluminio con doppio vetro-camera);
- tapparelle avvolgibili in pvc;
- zanzariere alle finestre;
- rivestimento bagno in piastrelle ceramiche 20 x 30;
- sanitari in ceramica bianca;
- rivestimento cucina zona cottura in tozzetti ceramici 10 x 10.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è di tipologia autonoma mediante caldaietta murale a camera stagna alimentata a gas di città, posizionata nella cucina marca *Saunier Duval* modello *Thema Classic* la cui corretta funzionalità non è garantita. I termosifoni sono di tipologia classica in ghisa, e termo in acciaio arredo nel bagno.

E' inoltre presente un vetusto impianto di condizionamento la cui funzionalità non è garantita, costituito da macchina esterna dual, e i due spilt nell'ingresso/soggiorno e nel disimpegno notte.

La proprietà comprende anche in ragione di 1/30 (un trentesimo), n.30 autorimesse con l'uso esclusivo in una distinta dal sub catastale 47.

Le superfici lorde, rilevate con l'ausilio di strumento al laser marca Leica ed in parte arrotondate al mezzo metro quadro, sono circa le seguenti :

- Piano secondo abitazione ----- mq. 79
- Balcone ----- mq. 3,50
- Veranda abusiva ----- mq. 4,50
- Cantina piano terra (H mt. 1,96 circa ) ----- mq. 9
- Autorimessa in uso esclusivo sub 47 catastale (H m mt. 2,25) ----- mq. 14

La documentazione fotografica e la planimetria in allegato alla presente, descrivono maggiormente lo stato dei luoghi, distribuzione interna e finiture comprese.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Ferrara al foglio **103** con il mappale **131 - sub 4** – categoria A/3 - classe 1° - vani 6 - superficie catastale mq.84 - rendita Euro 542,28 – via Stefano Battara n.26 – piani 2°-T.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quanto in possesso della società in liquidazione.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **si** attesta la conformità della planimetria catastale.

### Porzioni comuni

Come per legge e da atti notarili di provenienza.

La società è inoltre comproprietaria in ragione di 1/30 di n.29 autorimesse ed un posto auto esterno, distinte come segue Foglio 103 mappale :

- 131 sub. 31 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 32 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 33 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 34 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 35 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 36 Cat. C6 Cl. 2 metri quadri 13 R.C. Euro 59,08; (posto auto esterno)
- 131 sub. 37 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 38 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 40 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 16 R.C. Euro 85,11;
- 131 sub. 41 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 42 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 43 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 44 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 45 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 46 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- **131 sub. 47 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15; (in uso esclusivo)**
- 131 sub. 48 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 49 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 50 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 13 R.C. Euro 69,15;
- 131 sub. 51 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 52 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 53 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 54 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 55 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 56 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 57 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 10 R.C. Euro 53,20;
- 131 sub. 58 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 12 R.C. Euro 63,83;
- 131 sub. 59 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 12 R.C. Euro 63,83;
- 131 sub. 60 Cat. C6 Cl. 3 metri quadri 12 R.C. Euro 63,83.

## **CONFINI**

Porzioni comuni e altri.

## **PROVENIENZA DEI BENI**

Alla società' ..... con acquisto fattone con rogito di permuta del Notaio Riccioni Alessandro di Ferrara in data 16 dicembre 2015 rep.167991 registrato a Ferrara il 23/12/2015 al n.7526 e trascritto a Ferrara il 23/12/2015 all'art.15242 dai signori ....., i quali avevano acquistato con acquisto con rogito del Notaio Massimo Minarelli di Ferrara in data 5 settembre 2002 rep.192372 registrato a Ferrara il 17/9/2002 al n.4028 e trascritto a Ferrara il 10/9/2002 all'art.10768, e quindi i signori ..... sono proprietari al ventennio.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti datata 06 agosto 2025.

## **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

### **ISCRIZIONI :**

- ipotecaria in data 29/12/2015 all'art.2511 per concessione di mutuo e quindi a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio ..... di Ferrara in data 16 dicembre 2015 rep.167990/20964 ed iscritta a Ferrara in data 29/12/2015 all'art.2511.

### **TRASCRIZIONI :**

- dei patti di cui all'atto a rogito notaio Vincenzo Lucci di Ferrara in data 15 novembre 1977 rep.n.105070 registrato a Ferrara il 29/11/1977 al n.4747 e qui trascritto in data 13/12/1977 all'art.9824;
- ad oggi on risulta trascritta la sentenza di Liquidazione Giudiziale.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti datata 06 agosto 2025.

## **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

## **INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA**

Il fabbricato abitativo, edificato anteriormente al 01.09.1967, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi (salvo errori ed omissioni da parte dell'archivio del comune di Ferrara, con particolare riferimento alle autorimesse).

#### Abitazione piano secondo sub 4 :

- Licenza Edilizia n.SFO 20250/3468 del 1957 rilasciata in data 01 aprile 1958 allo *IACP Gestione Ina Casa*;
- Certificato di abitabilità n.26 del 11.06.1964;
- Concessione Edilizia a Sanatoria di cui al Condono Edilizio ai sensi deal Legge n.47 del 28.02.21985, prot. 34934/86 rilasciata in data 02.08.1994.

L'immobile non è rispondente alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto il balcone sulla lato strada (via Battara) era previsto anch'esso verandato mediante vetrate, mentre attualmente è invece aperto.

#### Autorimesse piano terra

La maggioranza delle 29 autorimesse sono state oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi del D.L.31.07.1982 n.486 art.6, dichiarate dal comune di Ferrara *Divisione Urbanistica Edilizia Privata* come *pratica esaurita ai sensi dell'art. 31 comma 4 della legge 28.02.1985 n.47*, come segue :

- 131 sub. 31 prot. gen.25114/82
- 131 sub. 32 prot. gen.25116/82
- 131 sub. 33 prot. gen.25115/82
- 131 sub. 34 prot. gen.25120/82
- 131 sub. 35 prot. gen.25118/82
- 131 sub. 36 posto auto esterno che non necessita di titolo edilizio
- 131 sub. 37 prot. gen.25107/82
- 131 sub. 38 prot. gen.25127/82
- 131 sub. 40 prot. gen.25109/82
- 131 sub. 41 prot. gen.25123/82
- 131 sub. 42 prot. gen.25124/82
- 131 sub. 43 prot. gen.25113/82
- 131 sub. 44 prot. gen.25112/82
- 131 sub. 45 prot. gen.25106/82
- 131 sub. 47 (in uso esclusivo) prot. gen.25119/82
- 131 sub. 49 prot. gen.25117/82
- 131 sub. 51 prot. gen.25108/82
- 131 sub. 52 prot. gen.25111/82
- 131 sub. 53 prot. gen.25110/82

Inoltre sono state prodotte altre due richieste di sanatoria registrate ai prot. gen.31453/82 e prot.l gen.32278/82, ma i cui sub catastali non sono identificabili. Saranno pertanto necessarie ulteriori verifiche, precisando che potrebbe trattarsi di 2 dei seguenti 4 subalterni : sub 56 o 58 o 59 o 60 \*.

Concessione Edilizia a Sanatoria di cui al Condono Edilizio ai sensi deal Legge n.47 del 28.02.21985 :

- 131 sub. 46 prot. gen.73847/86
- 131 sub. 48 prot. gen.58148/86
- 131 sub. 50 prot. gen.30031/86
- 131 sub. 55 prot. gen.30313/86

- 131 sub. 57 prot. gen.28417/86

Richiesta di Concessione Edilizia a Sanatoria (art. 13 legge n.47/85) prot.45564/93 del 26.11.1993, con richiesta art.49 per l'accertamento di conformità.

- 131 sub. 54

\*Come sopra riportato 2 delle seguenti 4 autorimesse risulterebbero illegittime, ovvero prive di sanatoria edilizia :

- 131 sub. 56

- 131 sub. 58

- 131 sub. 59

- 131 sub. 60

Le autorimesse sono tutte prive del certificato di agibilità.

Le autorimesse dai sub 51 al sub 57 compresi hanno la copertura in cemento amianto cosiddetto *Eternit*.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente rispondente. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Ferrara.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'abitazione e l'autorimessa sub 47 sono occupate in forza di un *contratto di locazione ad uso abitativo*, opponibile alla procedura in quanto debitamente registrato in data 11.04.2018, ovvero prima dell'apertura della Liquidazione Giudiziale.

Il contratto ha decorrenza dal 20.04.2018 con prima scadenza dopo 4 anni; il contratto si è pertanto rinnovato sino al 19.04.2026.

L'attuale canone di locazione corrisposto è pari ad €uro 512,79.

Il conduttore avrebbe manifestato la volontà di lasciare libera l'abitazione. Tuttavia e se del caso maggiori e più precise informazioni saranno rese dal Curatore nelle more della procedura.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non a norma.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese

dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, o degli oneri per ottenere le certificazioni, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

L'immobile è dotato di APE redatta in data 27.06.2025 con scadenza decennale in data 27.06.2035, dalla quale si evince la classe energetica F.

### **CONDOMINIO**

Il condominio è regolarmente costituito nonchè gestito da un amministratore pro-tempore.

In base a quanto fornito dall'amministratore l'immobile non è dotato di tabelle millesimali né di regolamento di condominio.

Tuttavia dal preventivo e consuntivo in seguito citato, è possibile desumere quanto segue :

- proprietà divisa in parti uguali ovvero 1/6 ciascuno per unità (m/m 166,66 circa);
- per l'assicurazione ed altre spese i millesimi dedotti a carico dell'unità immobiliare in esame ammontano a m/m 151,51 circa.

Il preventivo per l'intero condominio relativo alla gestione ordinaria dal 01.01.2025 al 31.12.2025 ammonta a complessivi Euro 3.461,00.

Il consuntivo precedente sempre relativo all'intero condominio dal 01.01.2024 al 31.12.2024, è ammontato a complessivi Euro 3.781,21.

Ad oggi giugno 2025 il debito complessivo della società in liquidazione per spese condominiali pregresse, ammonta ad Euro 673,25, ovviamente destinato ad aumentare nel tempo.

### **STIMA DEL BENE**

#### Comparabili reperiti

Nel medesimo complesso tra il 2022 e 2025 sono stati compravenduti vari appartamenti a prezzi molto differenti, i quali oscillano da un minimo di circa Euro 500,00 al mq. sino ad un massimo di Euro 1.100,00 circa. Ciò a significare che gli atti comparabili spesso e volentieri confondono le idee piuttosto che chiarirle.

Gli atti più affidabili determinano un valore al mq. che oscilla da Euro 940,00 ad Euro 1.100,00.

Dati OMI 2° semestre 2024 (fascia centrale-centro abitato-capoluogo – zona B1)

Abitazioni civili in stato normale da Euro 850,00/1.250,00 al mq.

Abitazioni di tipo economico in stato normale da Euro 650,00/820,00 al mq.

Box in stato normale da Euro 450,00 ad Euro 650,00 al mq.

Stima

Superficie commerciale :

- Piano secondo abitazione -----	mq. 79
- Balcone mq.3,50 x 0,30-----	mq. 1
- Veranda abusiva mq.4,50 x 0,40 -----	mq. 2
- Cantina piano terra (H mt. 1,96 circa ) mq.9 x 0,30 -----	mq. 3
	<hr/>
	Mq. 85

Lo scrivente, anche in virtù della potenziale e buona redditività unitamente al possibile ribasso d'asta in virtù del disposto dei riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c., ritiene equo un valore al mq. di circa Euro 1.000,00 :

Mq. 85 x Euro 1.000,00 = Euro 85.000,00

Uso esclusivo dell'autorimessa sub 47 e comproprietà di autorimesse a corpo Euro 5.000,00

A corpo si stimano complessivi Euro 90.000,00.

Valore potenziale di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura

COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

**Euro 90.000,00**

Bologna, li 01 settembre 2025