

TRIBUNALE di FERRARA
SEZIONE FALLIMENTI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Mauro Martinelli

CURATORE: Avv. Francesco Ballardini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Baraldi
Codice fiscale: BRLSFN58D08D548V
Partita IVA: 00752250381
Studio in: 44121 Ferrara, via A.Cassoli 55
Telefono: 0532 241432
Cell: 340.3783785
Email: stefano.baraldi@geometriestensi.it
Pec: stefano.baraldi@geopec.it

Immobili in 4 4 1 2 1 F E R R A R A

Via F I U M E 16

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: A.

Unità abitativa a destinazione residenziale catastalmente classificata A/4 di cl. 5° e vani 5,0 - ubicata al piano rialzato di edificio multipiano di tipo popolare nella centrale via Fiume c.n. 16 a Ferrara.

Quota e tipologia del diritto **OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

Piena proprietà in quota di 1/6 in capo a [REDACTED]

[REDACTED].

Comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

CATASTO FABBRICATI:

Intestazione immobile:

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- D548 Ferrara,
Fg. 379 Mapp. 42/30 e 61/11, categoria A/4 di cl. 5 – vani 5,0 e rendita €. 322,79

Derivante da: Variazione nel Classamento del 31/12/2008 num. FE.0205208, Variazione di Classamento n 36084.1/2008.

Confini: al fg. 379 di Ferrara l'alloggio confina a Nord con vano ingresso e scale comuni, ad Est con la via Fiume, a Sud e ad Ovest con la corte comune.

La cantina esterna, ubicata in corte, confina a Nord con disimpegno comune, a Est e ad Ovest con altri subalterni del mapp. 60 e a Sud con mapp. 64.

Si segnalano:

- a) l'assenza di Elaborato Planimetrico generale;

- b) l'errata indicazione in visura del mapp. 61/11 in luogo del corretto **Mapp. 60 Sub. 11** a rappresentare la cantina esterna;
- c) le difformità riscontrate all'interno dell'unità che comportano la ripresentazione della scheda mediante variazione catastale in aggiornamento.

Per le ragioni indicate non è possibile attestare la CONFORMITA' CATASTALE.

Il costo della Variazione catastale, previsto in E. 1.100/00, sarà dedotto dal valore di stima.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Ubicata nello storico quartiere "Giardino" in area prospiciente i giardini pubblici dell'Acquedotto, l'unità imm.re in oggetto è parte di un importante insediamento storico popolare risalente ai primi del '900 ad opera di ISTITUTO AUTONOMO DELLE CASE POPOLARI.

Si tratta come detto di edilizia economico-popolare frutto di un importante piano urbanistico di riqualificazione dell'intero quartiere realizzato a partire dal 1911 e per i successivi decenni; l'edificio a cui appartiene l'u.i. in descrizione, di grandi dimensioni e più scale, è disposto ad "L" a lato della via Fiume e c.so Piave ed è dotato di ampio cortile interno ove sono ubicati i servizi.

Con accesso dal c.n. 16 di via Fiume – Int. 1 p rialzato, l'unità in oggetto si compone di ingresso/disimpegno, cucina, piccolo servizio, soggiorno, vano letto e secondo servizio (privo di wc, accessibile direttamente dalla cucina); direttamente dalla cucina si accede alla corte condominiale e di qui al corpo di fabbrica esterno che ospita il ripostiglio.

Le condizioni manutentive sono complessivamente discrete ad eccezione del ripostiglio esterno, apparentemente non in uso e in precarie condizioni.

Caratteristiche zona: Residenziale abitativa, prossima al centro cittadino e ad ampie aree verdi.

Area urbanistica: residenziale con traffico locale e possibilità di parcheggio sufficienti.

Importanti centri limitrofi: area cittadina provvista di urbanizzazioni primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e produttive.

Attrazioni paesaggistiche: -

Attrazioni storiche: Acquedotto monumentale

Principali collegamenti pubblici: autobus

Servizi offerti dalla zona: area residenziale dotata di tutti i comforts.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in uso alla sig.Ra [REDACTED], comproprietaria in ragione di 4/6 e titolare del Diritto di Abitazione.

Si segnala l'INDIVISIBILITA' del compendio immobiliare descritto.

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: non rilevate

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: la sig.ra [REDACTED], quale coniuge superstite del defunto sig. [REDACTED], dispone del DIRITTO di ABITAZIONE.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

4.2 Vincoli ed oneri giuridici:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** attiva derivante da DECRETO INGIUNTIVO a Firma del Giudice di Pace di Reggio Emilia di rep. 1686/2025 del 19/09/2025, in favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà in quota di 1/6.

La formalità grava la particella in oggetto, Fg. 379 Mapp. 42/30 e Mapp. 61/11 e risulta iscritta a Ferrara il **07/10/2025** al **Reg.Gen. 19194** e **Reg.Part. 3177**.

4.2.2 Trascrizioni: non rilevate

4.2.3 Altre trascrizioni: non rilevate

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

4.3 Misure Penali: non rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Amministratore condominiale: SIMONA COLONNESI

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: e. 242,81

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non comunicato

Indice di prestazione energetica: non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: non precisate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario ODIERNI:

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

Quota di 1/2 CALDI MARISA

[REDACTED]

Titolare/Proprietario:

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI: costruttore

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'Accesso agli Atti del 31/03/2026 di Prot. 66266 presso il Comune di Ferrara sono risultate le sole, seguenti Pratiche Edilizie tutte riguardanti il condominio a cui appartiene l'unità in oggetto.

Numero pratica: P.G. 22780/95 P.R. 10728 del 29/05/1995
Intestazione: STEFANO PALARA (Amministratore cond.le)
Tipo pratica: D.i.A.
Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIMANEGGIAMENTO DEL TETTO
Oggetto:
Istanze del Rilascio in data

Numero pratica: P.R. 1587/99 del 29/03/1999
Intestazione: TIZIANA DAVI' (Amministratore cond.le)
Tipo pratica: D.i.A.
Per lavori: OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Istanze del Rilascio in data:

Numero pratica: P.G. 74814/12 P.R. 4561 del 11/10/2012
Intestazione: SIMONA COLONNESI (Amministratore cond.le)

Tipo pratica: **MAN. STRAORD. SU PARTI STRUTTURALI PER DANNI DA SISMA**

Per lavori:

Istanze del

Rilascio in data:

ABITABILITA' e AGIBILITA' del

di Prot.

ril.

Il

7.1 Conformità edilizia:

Attesa la datazione dei permessi edilizi di primo impianto (anni 1920-1930), piuttosto remota e ad oggi non reperibile, e considerata la sostanziale assenza di informazioni circa i successivi ma certamente avvenuti interventi edilizi interni all'unità, segnalata infine la non rispondenza di parte degli ambienti interni alla normativa igienico sanitaria vigente,

tutto ciò premesso, il sottoscritto Ctu

- quantifica gli oneri per la regolarizzazione delle indicate difformità (per sanzioni/pratica edilizia), o piuttosto la loro remissione in pristino se ritenuta più opportuna – operazioni comunque in capo all'aggiudicatario - in **e. 6.500/00 a forfait** con importo dedotto dai valori finali di stima,
- **invita comunque il futuro aggiudicatario ad effettuare opportuni e mirati accertamenti per eventualmente istruire PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA o, in alternativa, provvedere al ripristino dell'originario stato dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto **NON SI attesta la conformità edilizia.**

7.2 Conformità urbanistica: -

Descrizione: U.I. al pianterreno di edificio plurifamiliare a tre piani fuori terra.

Ubicata all'int. 1 del c.n. 16 di via Fiume (Fe), l'unità in oggetto si compone come detto di ingresso/disimpegno, cucina, piccolo servizio, soggiorno, vano letto e secondo servizio (privo di wc, accessibile direttamente dalla cucina); direttamente dalla cucina si accede anche alla corte condominiale e di qui al corpo di fabbrica esterno che ospita il ripostiglio.

L'unità dispone di pavimenti in ceramica con porte interne in legno verniciato e porta d'ingresso in legno, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati e gli infissi esterni sono in metallo, in parte dotati di scuri esterni in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia con dotazioni di sicurezza da verificare mentre il riscaldamento è garantito da caldaia murale funzionante a gas metano e radiatori in ghisa nei vani.

Le condizioni manutentive dell'alloggio sono complessivamente discrete.

La cantina è invece collocata in corpo di fabbrica esterno, di forma regolare ed altezza ragguardevole (oltre ml. 4,30) presenta pavimentazione interna in mattoni, pareti sommariamente intonacate e porta di accesso in legno: apparentemente non in uso, condizioni precarie.

La **Superficie Utile** misurata al lordo delle murature è di mq. 83,00 mentre l'altezza utile interna supera i ml. 3,30; la cantina esterna misura mq. 10,90.

Applicati i consueti coefficienti correttivi si perviene ad una **Superficie Convenzionale** di **mq. 85,18**.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà in quota di 1/6 in capo a [REDACTED]

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

Stato di manutenzione generale: DISCRETO.

Caratteristiche descrittive/strutturali:

Copertura tipologia: **a padiglioni** materiale: -

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **discrete**
tamponamenti: **muratura**

Travi materiale: -

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante** materiale: alluminio e **legno**
condizioni: buone - **sufficienti**

Infissi interni:

tipologia: ad **anta** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: - condizioni: -

Pareti esterne materiale: **muratura intonacata e f/v.** rivestimento: /

Impianti:

Elettrico: In parte sottotraccia, da verificare

Di riscaldamento: **tipologia: caldaia murale e radiatori in ghisa**
condizioni: **funzionante**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

ADOTTATO IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO, TENUTO CONTO DELLA NATURA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E VALUTATE LE LORO CARATTERISTICHE INTRINSECHE, ESTRINSECHE, DIMENSIONALI E DI UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO, CONSIDERATE LE

CONOSCENZE PERSONALI DEL SOTTOSCRITTO E CONSULTATI OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA, TUTTO CIO' PREMESSO SI PERVIENE AD UNA VALUTAZIONE OMNICOMPRENSIVA - A CORPO - DI **EURO 1.250/00 per Mq. di Superficie Convenzionale** -

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie e operatori immobiliari, conoscenze personali, costruttori e colleghi operanti nel settore immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo [A.4]

Destinazione	Superf. Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	85,18	€. 1.250,00	€. 106.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica dell'intero			€. 106.475,00
A ded. Valore DIRITTO di ABITAZIONE di ██████████ (20%):			€ 21.295,00
A ded. Oneri cond.li arretrati nel biennio:			€ 242,81
A ded. Spese tecniche di regolarizz. e/o ripristino			€ 6.500,00
A ded. Spese tecniche di regolarizzazione catastale:			<u>€. 1.100,00</u>
R E S T A N O			€. 77.337,19
Valore complessivo diritto e quota di 1/6			€. 12.889,53

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda CONVENZIONALE	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/6
A	Abitazione [A.4]	Mq. 85,18		€. 12.889,53

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 12.889,53**

In cifra tonda: **€. 12.800,00**

Data generazione

Ferrara, lì 25/05/2026

L'Esperto alla stima

Geom. Stefano Baraldi