

**TRIBUNALE DI FERRARA**

**PROCEDURA DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO  
n. 37-1/2022 P.U.**

[REDACTED]  
(socio accomandatario della società  
[REDACTED].)

**RELAZIONE DI  
STIMA ASSEVERATA**

**Lotti 1A-2A**

Stimatore : Geometra Luca Nagliati  
Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T  
Partita IVA: 01018660389  
Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA  
Telefono: 335 6824047  
Email: geom.lucanagliati@gmail.com  
Pec: luca.nagliati@geopec.it

## Sommario :

*La presente relazione si articola sui seguenti punti :*

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Premessa;</i>                                                       | 2  |
| <i>Lotto 1A – Negozio – Bar in Copparo (FE) piazza del Popolo cn.6</i> | 2  |
| <i>Lotto 2A - Appartamento in Copparo (FE) via del Lavoro 48A;</i>     | 8  |
| <i>Conclusioni</i>                                                     | 13 |
| <i>Verbale Asseverazione</i>                                           | 14 |
| <i>Allegati</i>                                                        | 15 |

**Premessa :**

Il sottoscritto geom. Luca Nagliati , libero professionista iscritto all'Albo dei geometri di Ferrara al n. 1512 e dei periti del Tribunale di Ferrara al n. 225, è stato incaricato in data 09.01.2023 da [REDACTED] , socio accomandatario della società [REDACTED] [REDACTED], di redigere relazione di stima asseverata degli immobili di sua proprietà nell'ambito della procedura concorsuale n. 37-1 /2022, pendente avanti il Tribunale di Ferrara. La presente relazione riguarda i due immobili sopramenzionati , siti in comune di Copparo in comunione dei beni con il coniuge [REDACTED]

Va segnalato che i valori unitari, per la valutazione degli immobili in parola, saranno assunti in via prudenziale, con riferimento allo scopo che la stima si prefigge.

Sarà applicata inoltre la riduzione del 15% del valore degli immobili, relativa all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi ,come ordinariamente avviene nei rapporti di valutazione nell'ambito delle procedure esecutive e fallimentari del Tribunale di Ferrara.

\* \* \*

Beni in **COPPARO** (FE )  
Piazza del Popolo 6

## Lotto: 1A

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :

**Identificativo corpo: A.**

**Negozio (bar) in Copparo piazza del Popolo 6.**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/2 - Piena proprietà di :**

c.f. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Altri comproprietari :

di 1/2, in comunione dei beni [redacted] proprietaria quota [redacted]

**Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :**

**Intestazione:**

- [REDACTED] proprietario 1/1  
c [REDACTED]

foglio 84

particella 86, sub. 1 , indirizzo Piazza del Popolo 6 , piano T., categoria C/1, classe 7<sup>a</sup>  
consistenza mq. 154 , superficie catastale mq 163 , rendita €. 3.348,40.

**Confini:**

Piazza del Popolo , via Marconi mapp. 1000 sub. 3 e mapp. 86 sub.10.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo a [REDACTED] 1/1 non è esatta atteso che il bene è in comproprietà anche con [REDACTED] (coniugi in comunione legale)

Nella scheda catastale sono emerse modifiche interne, prospettiche e di altezza.

L'elenco subalterni non è corretto.

Regolarizzabile mediante :

Si prevede la presentazione di pratica di aggiornamento DOCFA al Catasto Fabbricati. Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per tale pratica catastale si stima in €.750,00.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Area urbanistica:** , commerciale- residenziale

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara .

**3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 1A - Negozio (bar) in Copparo piazza del Popolo 6 -**

L'immobile è condotto da Sun Jianmin con locazione rinegoziata il 21.01.2022.

Il contratto originario era del 01.02.2003 a favore [REDACTED] registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara al n.1324 serie 3 , il 20.02.2003, poi ceduto a seguito di cessione di azienda a [REDACTED] La durata di anni 6+6 ha scadenza il 31.01.2027.

Il canone annuale indicato in contratto è di €. 18.592,45.

**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: Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione : Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici : -LOTTO 1A -**

4.2.1 Iscrizioni: al 09.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti: al 09.01.2023 : Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni: al 09.01.2023 :

Servitù attiva di transito sorta con atto not. [REDACTED] del 10.09.1980 rep. 3070/816 trascritta a Ferrara il 23.09.1980 al part. 9925 . Servitù per persone e veicoli per operazioni di carico e scarico a favore della corte già mapp. 999 di mq. 7, a carico della corte mapp. 1000 del foglio 84, con accesso solo dal portone su via Pisaccane. Si precisa che sulla corte esclusiva ex mapp. 999 (ora mapp. 86 sub. 1) è stato costruito il ripostiglio del bar.(vedi descrizione immobile successivo cap. 7)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Attestazione Prestazione Energetica non presente.  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //////////////

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 1A Negozio (bar) in piazza del Popolo 6**

**Titolare/Proprietario:**

- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] e [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] M attuali proprietari in comunione legale dei beni ( 1/2 ciascuno) sulla base del rogito di acquisto del notaio F. Trevisani del 21.01.1982 rep. 5339/543 trascritto a Ferrara il 27.01.1982 nn.1294/965.

Nel titolo risulta l'acquisto del bar in esame e di una piccola corte esclusiva (ex mapp. 999 di mq 7,00 su cui è stato poi costruito il ripostiglio del bar) . La vendita comprendeva la quota proporzionale di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del CC. ed in particolare dell'area a sedime mapp. 86.

I precedenti proprietari erano certi [redacted] per acquisto con atto not. Coccioli del 30.04.1980 rep. 2518, trascritto a Ferrara il 09.05.1980 part. 5016.

**7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 1A - Negozio (bar) in Copparo piazza del Popolo 6 -**

Numero Pratica edilizia. prot. 65/R/86UT del 12.05.1987  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: CE in sanatoria  
Per lavori: Cotruzione di ripostiglio attiguo al servizio igienico.

Numero Pratica edilizia. prot. 12/R del 02.06.1987  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: CE  
Per lavori: Modifiche interne, e di prospetto sistemazione tetto , solai ecc.

Numero Pratica edilizia. prot. 60/R del 20.02.1988  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: CE in variante  
Per lavori: Modifiche interne, sistemazione tetto , solai ecc.  
Agibilità prot. 1210/89 del 15.02.1989.

Numero Pratica edilizia. Prot. 53/R del 13.11.1991  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Autorizzazione  
Per lavori: manutenzione straordinaria sostituzione di n. 3 porte , pavimenti , intonaci ecc. .

Numero Pratica edilizia. prot. 21590 del 18.07.1995  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Autorizzazione per attivazione scarico fognatura .

**7.1 Conformità edilizia: LOTTO 1A  
Negozio (bar) in Copparo piazza del Popolo 6**

La costruzione originaria dei corpi di fabbrica in cui è compreso il bar , è avvenuta ante 1942 , in epoca antecedente l'emanazione della prima legge urbanistica n.1150/1942 .

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie citate è emersa la chiusura di una porta esterna nel ripostiglio.

Regolarizzabili mediante :

Si tratta di modifica di lieve entità regolarizzabile con pratica di sanatoria edilizia, ai sensi delle L.R. 23/04 e DPR 380/01, con un costo presunto di €. 4.000,00 compreso oneri catastali, ovvero ripristino dei luoghi che pare più conveniente .

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

Si consiglia sempre gli acquirenti di informarsi presso gli uffici competenti , prima dell'acquisto , sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla possibilità di sanatoria degli abusi .

Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari qualsiasi sanatoria edilizia , richieste e ultimazione pratiche , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche , certificazioni varie, nulla escluso.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.**

Descrizione: **Negozi (bar) in Copparo piazza del Popolo 6 -Lotto 1A** di cui al punto **A**

Trattasi di locali , attualmente destinati a bar al piano terra di edificio residenziale- commerciale, posto nel pieno centro storico di Copparo e prospiciente la piazza principale del comune.

L'unità immobiliare è costituita da due corpi di fabbrica: il primo compreso nell'edificio principale su piazza del Popolo di tre piani fuori terra ed il secondo in corpo sul retro su via Marconi e via Pisacane ad un solo piano.

I corpi di fabbrica hanno le strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento e legno con tetto a falde inclinate e manto in coppi . Le pareti perimetrali , sono intonacate e tinteggiate con lattineria metallica.

-Il Bar (mapp. 86 sub. 1) è accessibile sia da Piazza del Popolo, che da via Marconi attraverso tre porte vetrine .

E' composto da : sala bar mescita , sala gioco , ripostiglio e servizio igienico con antibagno .

L'altezza utile varia da ml.3,00 a ml. 3,40.

Si precisa che il ripostiglio risulta edificato da [REDACTED] su un piccola area esclusiva (già mapp. 999)

E' rifinito con materiali di buona qualità quali : pavimenti in ceramica , porte vetrine e serramenti di finestre in legno con vetrocamera, porte in legno tamburato , pareti intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di antibagno con lavandino e vaso wc. Ha le pareti rivestite parzialmente in piastrelle di ceramica e finestrelle in altezza di tipo metalliche.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento autonomo con convettori a pavimento e soffitto .

La caldaia nel ripostiglio funziona a metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione del negozio è normale .

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

#### **Negozi (bar) in Copparo piazza del Popolo 6 - LOTTO 1A -**

| Destinazione | Parametro             | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Negozi ,bar  | superf. esterna lorda | 165                         | 1,00   | 165                    |

### **8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1A :**

#### **8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende

in considerazione valori medi di mercato di negozi ubicati nel pieno centro storico di Copparo , con applicazione di idonei coefficienti correttivi , riferiti alle peculiarità e caratteristiche dei diversi corpi di fabbrica.

I valori unitari assunti tengono conto della vetustà , materiali di rifinitura e stato di manutenzione e conservazione.

Tecnicamente viene considerata la superficie commerciale degli edifici calcolata al lordo delle murature perimetrali .

Per quanto riguarda la locazione in corso, attesa la redditività del bene non viene praticata nessuna riduzione rispetto al valore dell'immobile considerato libero .

## 8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Negozio (bar) in Copparo piazza del Popolo 6- LOTTO 1A -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Negozio ,bar        | 165                           | €.850,00               | €.140.000,00              |

Valore Corpo in cifra tonda €.140.000,00

Valore complessivo diritto e quota ½ in capo a XXXXXXXXXX € 70.000,00

### Riassunto:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Negozio -Bar    |                   | €. 140.000,00                        | €. 70.000,00                  |

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi come normalmente disposto dall'autorità Giudiziaria  
nell'ambito di procedure esecutive. € 21.000,00

Spese sanatoria edilizia, aggiornamento catastale : €. 4.000,00

## 8.5 Valore commerciale LOTTO 1A:

Valore immobile (Piena proprietà 1/1 di Negozio-bar in Copparo via del Lavoro 48 ), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova in cifra tonda al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale .

- Lotto 1A -"Stato Occupato " ... €. 115.000,00

\* \* \*

Beni in **Copparo** - (FE)  
Via del lavoro cn 48A

## Lotto : 2A

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento P.T.-1°- 2° in Copparo via del Lavoro 48A

Quota e tipologia del diritto

1/2 - Piena proprietà di :

c.f. FOGMI L 10/1050001 in regime di comunione dei beni con

Altri comproprietari :

- FOGMI L 10/1050001 nata a FOGMI L 10/1050001 cf. FOGMI L 10/1050001 proprietaria quota di  
1/2 in comunione dei beni con FOGMI L 10/1050001.

**Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :**

**Intestazione:**

- [REDACTED] con sede in Copparo cf [REDACTED]

foglio 102,

-particella 513, sub. 9 (ex sub. 2) , via del Lavoro 48C, piano T.1°.2°. , categoria A/2, classe 2<sup>^</sup> , consistenza vani 15 ,superf. catastale mq. 362 , rendita €.1.897,98 .

Utilità comuni : mapp. 513 sub. 10 BCNC: corte comune ;

**Confini:**

mapp.513 sub. 7, spazio aereo su mapp. 513 sub. 7 - sub. 8 , sub. 10.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società [REDACTED] non è esatta, in quanto l'intestazione attuale corretta è [REDACTED] proprietari in comunione legale ( 1/2 ciascuno) .

La scheda catastale risulta corretta.

Regolarizzabile mediante: Presentazione di istanza all'Agenzia delle Entrate con costo presunto a carico aggiudicatario di €. 500,00.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.**

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica di Copparo.

**Area urbanistica:** Artigianale, commerciale.

**3. STATO DI POSSESSO: - LOTTO 2A Appartamento P.T.1°.2° via del Lavoro 48-**

L'appartamento è abitato da [REDACTED].

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 2A**

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione: Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : Nessuno

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici :**

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna .

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023 : Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni: al 02.01.2023 :

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio) a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED] sorta con atto del

not. Trevisani Felice del 10.09.1992 rep. 32557 trascritta a Ferrara il 03.10.1992 ai

nn. 13458/8941 relativa la servitù di transito , pedonale , carraio e di sosta a favore

favore dell'appartamento mapp. 513 sub. 2 (ora sub. 9) ed a carico del mapp. 513 del

513 sub. 3 (ora sub. 10) del foglio 102 del catasto fabbricati di Copparo.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 2A**

**Attestazione Prestazione Energetica .** //

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2A Appartamento via del lavoro 48A

### Titolare/Proprietario:

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in comunione dei beni proprietari  
quota di 1/2 ciascuno con atto del:

-Segretario comunale del Comune di Copparo del 25.08.1973 rep. 6006 trascritto alla CRRII di Ferrara il 28.09.1973 ai nn. 14551/9169.(acquisto dal comune di Copparo di terreno mapp. 513 del foglio 102 di Copparo di mq. 2013) terreno sul quale è poi stato costruita l'abitazione in parola (ex mapp. 512 sub.2 ora sub. 9) con pratiche edilizie di cui il successivo capitolo 7.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che detto appartamento (ex mapp. 513 sub.2 ora sub.9 ) non risulta compreso nell'elenco dei beni immobili che \_\_\_\_\_ ha conferito nella soc. \_\_\_\_\_ costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940. (L'intestazione catastale pertanto non è corretta come sopra esposto ).

## 7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 2A Appartamento via del Lavoro 48A -

Numero Pratica edilizia. prot. 5/R del 26.07.1979

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: CE

Per lavori: ampliamento magazzino e alloggio .

Numero Pratica edilizia. prot. 20/R/1980 del 26.12.1980

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: sopraelevazione per costruzione magazzino e abitazione  
annessa all'attività artigianale. (vedi Lotto 1- Forno industriale intestato a  
\_\_\_\_\_ descritto in altra relazione )

Agibilità prot. 3705 del 09.04.1981 (relativa pratiche n. 5/R/79 e 20/R/80)

Numero Pratica edilizia. prot. 64/R/1986 del 26.07.1987

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: ampliamento annesso all'attività artigianale e cambio d'uso  
e abitazione.

Numero Pratica edilizia. prot. 165/R/1986 del 09.10.1987

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: C.E. per ampliamento forno (sala con ufficio , portico, terrazzo abitazione)

Numero Pratica edilizia n. 282/2009 del 02.05.2011

Intestazione: \_\_\_\_\_

Tipo pratica: Permesso di costruire ed in sanatoria relativo l'appartamento (unitamente a magazzino e cicli con modifiche interne del Lotto 1 vedi altra relazione asseverata inerente il concordato della \_\_\_\_\_)

### 7.1 Conformità edilizia: LOTTO 2A - Appartamento via del lavoro 48A -

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizia reperite non sono emerse modifiche rispetto a quanto autorizzato. Si precisa che non risulta richiesto il certificato di conformità edilizia-agibilità di cui il Permesso di costruire n. 282/2009.

Va precisato ,che nella concessione 20/R del 06.12.1980 l'appartamento viene concesso ad

esclusivo utilizzo del titolare o custode dell' originario forno industriale.  
Va evidenziato altresì che la Pratica edilizia 282/2009 risulta rilasciata alla società [REDACTED]  
sas di [REDACTED] e non alla persona fisica [REDACTED]

Regolarizzabili mediante :

Regolarizzazione edilizia con voltura , se ed in quanto possibile, ai sensi delle L. 23/04 e DPR 380/01, con un costo presunto di €. 4.000,00 , compreso oneri catastali .

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

Si consiglia sempre gli acquirenti ,di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili

Saranno comunque a totale carico degli aggiudicatari qualsiasi sanatoria edilizia , richieste e ultimazione pratiche , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche , certificazioni varie, nulla escluso.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .**

Descrizione: **LOTTO 2A Appartamento via del Lavoro 48A di cui al punto A**

Trattasi di un ampio appartamento posto ai piani T.1°.2° al cn. 48A, con accesso dalla via del Lavoro, attraverso la corte mapp. 513 sub.10 gravata da servitù di transito e sosta.

Esso è soprastante una porzione di un laboratorio (già forno industriale) di proprietà della soc. [REDACTED]

L'appartamento risulta realizzato all'inizio degli anni 1980 e ampliato ed ammodernato in parte recentemente .

Ha strutture portanti in muratura di mattoni , cemento armato , laterocemento e legno con tetto ad falde inclinate in laterizio . Le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e parte in muratura facciavista ,con lattoneria metallica.

L'appartamento (mapp. 513 sub. 9) è composta da :

P.T. : Tettoia e scala (altezza utile da ml. 3,35 a ml. 3,70)

P.1° : Disimpegno arrivo scala , ingresso , cucina abitabile , pranzo con retro , soggiorno con scala a vista ,n. 2 disimpegni , studio, n. 2 ripostigli , bagno , ampia sala e terrazzo ( altezza utile da ml. 2,74 a ml. 3,85 ) ;

P.2° : due camere da letto matrimoniali , disimpegno ,antibagno e bagno . (altezza utile da ml. 2,40 a ml. 3,00)

Le opere di rifinitura eseguite con materiali di buona qualità in diverse epoche consistono in : pavimenti in piastrelle di ceramica, cotto e parquet, rivestimenti pareti in piastrelle di ceramica, soffitti in parte con perlinatura di legno, travi e perlinatura a vista nell'ampia sala (già terrazzo) , pareti intonacate e tinteggiate , serramenti di porte interne in legno tamburato , serramenti esterni di porte e finestre in legno con vetrocamera ed in parte con scuretti alluminio preverniciato , scala a vista con struttura e gradini in legno nel soggiorno, n. 2 camini in muratura.

Il bagno al piano primo è dotato di doppio lavandino, vaso wc, bidet e doccia

Il bagno al piano secondo è munito di lavandino, doccia , vasca , vaso wc e bidet.

La terrazza è pavimentata in gres con parapetti in laterizio intonacato.

Gli impianti consistono in :

impianto elettrico sotto traccia;

Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia "stagna".

Nell'ampia sala (già terrazzo) esistono radiatori a gas autonomi .

Impianto di condizionamento con macchine esterne e n. 4 split.

Tutti gli impianti devono essere verificati da tecnici competenti per eventuale adeguamento alle norme esistenti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è più che buono .

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

**LOTTO 2A -Appartamento P.T.1°.2° via del lavoro 48A -**

| Destinazione           | Parametro                | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento P.T.1°.2° | Superficie esterna lorda | 340,00                      | 1      | 340,00                 |
| Tettoia -terrazzo      | Superficie               | 48,00                       | 1      | 48,00                  |

**8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2A:****8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'appartamento viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni simili ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi .

Viene anche tenuto conto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione e del fatto che si tratta di unità ben rifinita ed in parte ammodernata di recente , ma posta sul retro e soprastante un laboratorio artigianale, in una piccola zona artigianale .

Viene tenuto conto della tipologia costruttiva, ampia superficie , vetustà e caratteristiche impianti .

**8.2 Fonti di informazione:**

Operatori immobiliari e OMI.

**8.3 Valutazione corpi:****A. LOTTO 2A Appartamento P.T.1°.2° via del Lavoro 48A****B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>     | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento P.T.1°.2°  | 340,00                        | €.450,00               | €. 153.000,00             |
| Terrazzo , tettoia ecc. | 48,00                         | €. 100,00              | €.4.800,00                |

Valore Corpo in cifra tonda €.158.000,00

Valore complessivo diritto e quota ½ in capo a [REDACTED] €. .79.000,00

**Riassunto:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                 | <i>Superficie equivalente</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Appartamento P.T.1°.2° cn. 48 A |                               | €.158.000,00                         | €. 79.000,00                  |

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% per immediatezza della vendita  
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come  
normalmente disposto dall'autorità Giudiziaria  
nell'ambito di procedure esecutive : €. 23.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica  
e/o catastale: €. €. 4.000,00

#### 8.5 Valore commerciale del LOTTO 2A :

Valore immobile ( piena proprietà quota di 1/1 di  
appartamento -P.T.1°-2° in Copparo via del Lavoro  
46/A ) a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si  
trova

**LOTTO 2 "Stato Libero " in cifra tonda € 130.000,00**

\* \* \*

#### Conclusioni

Il più probabile valore commerciale della piena proprietà quota 1/1 degli immobili oggetto della  
procedura di ammissione a concordato , intestati a [REDACTED] è il seguente :

**Lotto 1A – Negozio Bar in Copparo (FE)Piazza del Popolo 6 ; € 115.000,00**

**Lotto 2A – Appartamento P.1°-2°- in Copparo (FE)via del Lavoro 48 € 130.000,00**

Valore piena proprietà quota 1/1 € 245.000,00

**Il Valore degli immobili intestati a [REDACTED]  
per la quota di piena proprietà di ½ indivisa è pari a € 122.500,00 .**

N.B.

Si segnala che la verifica della conformità edilizia dei diversi lotti , è stata eseguita sulla base della  
documentazione fornita dal richiedente l'ammissione al concordato [REDACTED]  
L'istanza di accesso atti edilizi inoltrata al comune di Copparo il 23.01.2023 prot. 1400 , con sollecito del  
15.03.2023 prot. 5311, non è stata evasa dall'Amministrazione comunale nei termini stabiliti dalla normativa  
vigente.

Merita evidenza quindi la circostanza che presso gli archivi dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi potrebbero  
essere reperite pratiche edilizie non citate nella presente relazione e che tuttavia a parere dello scrivente non  
dovrebbero modificare i valori dei lotti, atteso la pressoché completezza della documentazione consegnata da  
[REDACTED]

Va ribadito e segnalato che saranno a totale carico degli acquirenti qualsiasi onere o costo per la  
regolarizzazione catastale , edilizia, eventuali ripristini ,certificazione energetica, verifica eventuale messa a  
norma impianti, certificazione sismica , nulla escluso.

Non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli edifici ) in quanto non prevista dall'incarico . Ogni onere e  
obbligo per tali incombenzi , sarà a totale carico degli aggiudicatari.

Gli immobili vengono venduti a corpo (non a misura) ,nello stato di fatto e diritto in cui si trovano , con la comproprietà delle parti comuni ,servitù esistenti , come pervenuti e posseduti dal richiedente il concordato.

Ferrara 23.03.2022

Geometra Luca Nagliati

## **TRIBUNALE DI FERRARA**

### **PROCESSO VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

#### **CRON. N.**

Il giorno            del mese di Aprile dell'anno 2023 nella cancelleria del Tribunale di Ferrara è comparso il geom. Luca Nagliati nato a Ferrara il 17.04.1964 libero professionista con studio in Ferrara via delle Vigne 3 -identificato con C.I. n. AU3035119 rilasciata dal Comune di Ferrara il 08.04.13 , il quale chiede di asseverare l'antescritta perizia eseguita per incarico ricevuto da [REDACTED] (socio accomandatario della società [REDACTED])

[REDACTED] Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del giuramento e lo stesso giura pronunciando in piedi le seguenti parole :

“ Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni peritali affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità “.

Redatto il presente verbale che , letto e confermato , si sottoscrive .

Il perito

Il Funzionario di Cancelleria

La presente relazione si compone di n.15 pagine di complessive n. 492 righe e n. 61 allegati .

**Allegati :**

**LOTTO 1A - NEGOZIO-BAR IN COPPARO (FE) PIAZZA DEL POPOLO 6 ANGOLO VIA MARCONI -**

- n.15 fotografie
- Planimetria catastale con modifiche
- n. 3 mappe topografiche-satellitare
- mappa catastale
- n. 1 visura catastale
- n. 1 Elaborato planimetrico
- n. 1 Elenco subalterno
- n. 1 Contratto di locazione del 20.02.2003
- n. 1 rogito not. Trevisani del 1982
- n. 1 Autorizzazione abitabilità del 15.02.1989
- n. 1 tavola variante del 20.02.1988
- n. 1 Ispezione Agenzia entrate FE (ex CRRII )

**LOTTO 2A - APPARTAMENTO IN COPPARO VIA DEL LAVORO 48A -**

- n. 15 fotografie
- N. 1 Planimetria catastale con modifiche
- n. 2 mappe topografiche
- n.1 mappa catastale
- n. 1 visura catastale
- n. 1 planimetria catastale
- n. 2 elaborati planimetrici
- n. 2 elenco subalterni
- n. 1 certificato Agibilità del 09.04.1981
- n. 1 concessione in sanatoria del 26.08.1987
- n. 1 Planimetria allegata alla CE in sanatoria
- n.1 Permesso di costruire del 02.05.2011
- n. 3 Tavole progetto del permesso del 2011
- n. 2 ispezioni – note Agenzia Entrate Ferrara (ex CRRII)