
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **STRANO CARBURANTI S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **110/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott. Antonio Fogli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Supermercato sito in Codigoro (FE),
Via IV Novembre c.n. [REDACTED]

Esperto alla stima: GEOM. MARCO MAGGI
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII c.n. 77 - Ferrara
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

5. Comproprietari

Bene: supermercato sito in Codigoro (FE), Via IV Novembre c.n. ■■■

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: supermercato sito in Codigoro (FE), Via IV Novembre c.n. ■■■.

Misure Penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: supermercato sito in Codigoro (FE), Via IV Novembre c.n. ■■■.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: supermercato sito in Codigoro (FE), Via IV Novembre c.n. ■■■.

Prezzo : € 265.200,00

987, sub. 9.

PARCHEGGIO B.C.N.C. NON INDICATO NEL PIGNORAMENTO:

Identificato al Catasto Fabbricati:

PARCHEGGIO: foglio 84, mappale 984, sub. 71, indirizzo Via IV Novembre c.n. ■■■, piano T, catasto fabbricati, Comune Codigoro, bene comune non censibile.

Derivante da: costituzione del 04/02/1995 in atti dal 09/02/1995 (n. 875.1/1995).

Confini in un sol corpo (compreso parcheggio b.c.n.c. sub. 71):

- p.t.: sub. 83, sub. 38, sub. 36, Via Curiel, sub. 58, sub. 59, sub. 60, sub. 61, sub. 62, sub. 63, sub. 64, sub. 65, sub. 66, sub. 67, sub. 68. Sub. 69. Sub. 70, mapp. 197, mapp. 2272, mapp. 1209, mapp. 1213, mapp. 3653, mapp. 199, mapp. 581, mapp. 987, salvo altri più precisi;
- p.1: sub. 49, sub. 50, salvo altri più precisi;
- p.2: spazio aereo su due lati, copertura del mapp. 984, salvo altri più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- modifiche/demolizione di talune partizioni interne;
- modifiche a talune forometrie esterne.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA, con fusione e costituzione di un'unica unità immobiliare.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 1.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Si specifica che non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, il rilievo topografico del lotto e la puntuale verifica dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un supermercato ricompreso nella galleria "San Martino" a Codigoro, Comune posto ad una distanza di circa 50 Km. dal centro di Ferrara e di circa 20 Km. dal più vicino lido ferrarese, in zona centrale dotata dei servizi principali.

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: mista con traffico locale e parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato di modeste dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Bosco della Mesola.

Attrazioni storiche: Castello di Mesola, Abbazia di Pomposa.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee TPer, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per i beni pignorati.

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 casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

SERVITU' pubblica di passaggio pedonale gravante la galleria, mappale 984 sub. 38, nonché servitù pubblica di passaggio pedonale gravante l'androne con porticato sottostante il fabbricato condominiale, mappale 984 sub. 37, di cui all'atto del Notaio Umberto Zio di Rimini del 21/04/1995, rep. 81107/6331, trascritto a Ferrara il 29/04/1995 ai nn. 6102/4282, e di cui all'atto di costituzione di servitù a rogito del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro (FE) del 06/07/1996, rep. 45517, trascritto a Ferrara il 02/08/1996 all'art. 8495.

Note: servitù gravanti sulle parti comuni dello stabile.

SERVITU' di passaggio pedonale a carico dell'area adibita a parcheggio, distinta al mappale 984 sub. 71, in favore delle altre proprietà del complesso condominiale, e di passaggio carraio per accedere ai posti macchina rappresentati da area scoperta, distinti al mappale 984 subb. dal 58 al 70 compresi, di cui all'atto del Notaio Zio Umberto di Rimini del 21/04/1995, rep. 81107/6331, trascritto a Ferrara il 29/04/1995 ai nn. 6102/4282.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, a favore di Massa dei Creditori [REDACTED]

[REDACTED], derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 12/06/2019 rep. 14/2018, trascritto a Ferrara in data 17/07/2019 al reg. gen. 12220 e reg. part. 8848.

Note: nella formalità non è indicato il parcheggio bene comune non censibile foglio 84, mappale 984, sub. 71.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Strano Carburanti S.r.l. (C.F. 02350230872) contro [REDACTED] derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 08/08/2023 rep. 2321, trascritto a Ferrara in data 11/09/2023 al reg. gen. 16579 e reg. part. 12548.

Note: nella formalità non è indicato il parcheggio bene comune non censibile foglio

84, mappale 984, sub. 71.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale "Galleria San Martino" (alla data del 06/03/2024):

- spese ordinarie annue di gestione delle unità immobiliari: € 6.804,40;
- spese di natura straordinaria di gestione dell'immobile: nessuna;
- spese condominiali scadute ed insolute: € 30.975,92, con piano di rientro avviato a novembre 2023 versati € 20.000,00.

Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali residui rimasti insoluti nel biennio anteriore alla vendita delle unità immobiliari, da riconteggiare esattamente alla data di trasferimento del bene.

Il valore di stima tiene conto di tale incidenza.

Millesimi di proprietà generale 178,71/1000, nonché proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile ai sensi di legge o destinate all'uso comune, con particolare riferimento alla galleria, mappale 984 sub. 38, gravata da servitù pubblica di passaggio pedonale nonché servitù pubblica di passaggio pedonale gravante l'androne con porticato sottostante il fabbricato condominiale, mappale 984 sub. 37, il tutto come meglio indicato nell'atto a rogito del Notaio Umberto Zio di Rimini del 21/04/1995, rep. 81107/6331, trascritto a Ferrara il 29/04/1995 ai nn. 6102/4282, nonché nell'atto di costituzione di servitù a rogito del Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro (FE) del 06/07/1996, rep. 45517, trascritto a Ferrara il 02/08/1996 all'art. 8495; si precisa inoltre che nell'atto a rogito del Notaio Umberto Zio sopra richiamato, veniva altresì concessa servitù di passaggio pedonale sull'area adibita a parcheggio e censita con il mappale 984 sub. 71 bcnc, a favore delle residue ragioni di proprietà del complesso condominiale e di passaggio carraio per accedere ai posti macchina rappresentati da area scoperta contraddistinta con il mappale 984 sub. dal 58 al 70 compresi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente in atti.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

I beni staggiti si intenderanno comunque alienati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni loro azione, ragione, accessione e pertinenza, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi titolo legale ad esistere ed in particolare con le servitù precedentemente descritte, così come pervenuto all'attuale proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Valerio Visco di Ravenna del 19/11/2007, repertorio 36869/9795, trascritto a Ferrara in data 05/12/2007 al reg. gen. 30972 e reg. part. 18012 e successiva rettifica trascritta il 07/01/2014 al reg. gen. 108 e reg. part. 94, da potere SEGI S.r.l.

Note: è compresa nella vendita la piena proprietà del parcheggio bene comune non censibile foglio 84, mappale 984, sub. 71.

- SEGI S.r.l., proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Zio Umberto di Rimini del 21/04/1995, repertorio 81107/6331, trascritto a Ferrara in data 29/04/1995 al reg. gen. 6105 e reg. part. 4285, da potere San Martino S.r.l.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Codigoro ha trasmesso in modalità telematica le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 132/1993 prot. 18864 rilasciata il 24/12/1993 a nome Soc. San Martino S.r.l. per la ristrutturazione del complesso immobiliare ex Consorzio Agrario Provinciale; Concessione edilizia in variante n. 132/93-VAR.94 prot. 19518 rilasciata il 17/01/1995; Permesso di Abitabilità del 20/01/1995.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra la documentazione in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si è riscontrato quanto segue:

- modifiche a talune partizioni interne;
- modifiche a talune forometrie esterne.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

pratica edilizia in sanatoria, comprensiva della rappresentazione delle difformità rientranti nella definizione di tolleranze ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Relativamente alle forometrie (vedute) realizzate nel locale deposito scorte giornaliere, si specifica che le stesse non erano presenti nello stato assentito e che di fatto prospettano sul fondo di terzi, pertanto non appaiono sanabili; per tale motivo, dovranno essere oggetto di messa in pristino, ovvero essere conformate a luci, così come previsto dal Codice Civile, nel caso siano necessarie ai fini igienico-sanitari e come eventualmente previsto dai regolamenti locali.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 11.000,00, comprensiva della sanzione pecuniaria (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlati.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura dell'acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di

massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	ambito urbano consolidato, sub.-ambito AUC1 zone consolidate sature
Immobile sottoposto a tutela:	mapp. 987: CS4, edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcune caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili ad interventi di miglioramento nell'integrazione morfologica con il contesto
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

La galleria "San Martino" è un complesso polifunzionale realizzato ad inizio anni '90 ed ubicato nel pieno centro abitato di Codigoro, al quale si può accedere dalla Via IV Novembre, ingresso pedonale, o dalla Via Curiel, ingresso pedonale e carrabile ove trovasi l'area adibita a parcheggio di circa 1.100 mq., distinta al mappale 984 sub. 71 di piena proprietà [REDACTED],

gravata dalla servitù più sopra descritta ed utilizzata dagli avventori e non dello stabile per la sosta delle autovetture, oltre che per lo stazionamento dei contenitori per i rifiuti delle altre attività ivi insediate, ovvero condominiali. In base agli elementi reperiti e disponibili allo scrivente, detta condizione non risulta regolamentata e dovrà, nel caso, essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, coinvolgendo altresì l'amministratore di condominio.

Il supermercato in argomento è ubicato principalmente al piano terra, oltre a qualche vano accessorio posto ai piani primo e secondo, con vetrine completamente antistanti alla galleria. Al suo interno si compone del locale di vendita, tre magazzini (di metrature varie), area ex macelleria, blocco spogliatoi e servizi per il personale dipendente divisi per sesso, servizio igienico per il pubblico fruibile anche da diversamente abili, vano tecnico avente accesso dall'esterno; tramite scala interna a chiocciola si accede ai locali posti al piano primo, ove trovasi un ufficio con servizio igienico; risulta un ulteriore locale ad uso centrale termica sito in corrispondenza del tetto piano del piano secondo, raggiungibile solamente tramite scala a pioli da posizionarsi nel ballatoio condominiale al piano primo.

Alla data del sopralluogo in loco, il supermercato risultava dismesso da lungo tempo. Nei titoli edilizi ad esso

afferenti, era legittimata una superficie di vendita di mq. 398,73.

Si specifica infine che lo stesso è catastalmente costituito da tre subalterni derivanti dalla divisione catastale dell'originaria ed unica unità immobiliare sempre ad uso commerciale (D/8). Detti attuali subalterni sono comunque funzionali nel loro insieme e tra di loro connessi per consentire lo svolgimento dell'attività/uso di media struttura di vendita.

1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 1.124,40.

E' posto al piano: terra, primo e secondo.

L'edificio è stato costruito: prima metà anni '90.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: il bene pignorato si presenta in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, tenuto altresì conto che risulta dismesso da lungo tempo. Per il suo futuro utilizzo dovrà essere oggetto di opere di riattamento.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: laterocemento condizioni: sufficienti <i>Note: si denotano evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal ballatoio del piano primo</i>
Strutture verticali	materiale: struttura a telaio in c.a. con tamponamenti in muratura condizioni: sufficienti <i>Note: si denotano evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dal ballatoio del piano primo, nonché umidità di risalita dal piano terra</i>

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta battente, fissi, a vasistas materiale: alluminio con vetrocamera protezione: assente condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: pvc, tagliafuoco condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio intonacata e tinteggiata coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: gres porcellanato, cemento industriale condizioni: discrete

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, la mancanza dell'attestato di prestazione energetica, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comunale di Codigoro;
 Agenzie immobiliari di Codigoro.

8.3 Valutazione corpi:**Supermercato.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Supermercato	1.124,40	€ 290,00	€ 326.076,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 326.076,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Supermercato	1.124,40	€ 326.076,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 48.911,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € <u>12.000,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 265.164,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda	€ 265.200,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
03-04-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

