

Tribunale di Ferrara
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]
e del socio accomandatario [REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2023**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Anna Ghedini**

Curatore: **Dott. Paolo Montanari**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortev ecchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

[REDACTED]

Bene: Via di Mezzo n.10/A - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Categoria: Ufficio [A/10]

Dati Catastali: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 17, cat. A/10, cl. 1, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 62,00 mq, Rendita € 840,53.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Stato di possesso

[REDACTED]

Bene: Via di Mezzo n.10/A - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Possesso: occupato da [REDACTED] con contratto di locazione commerciale del 21/04/2004, registrato a Portomaggiore (FE) il 20/05/2004 al n. 583 serie 3. Canone annuo di € 3.240,00.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: Via di Mezzo n.10/A - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Continuità delle trascrizioni: Si.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Prezzo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Bene: Via di Mezzo n.10/A - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

Lotto: 002 - Ufficio

Corpo: A - Ufficio

Prezzo dell'intero: € 23.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Servizi offerti dalla zona: supermercati (scarsi), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), farmacia (buono), scuola media (buono), scuola superiore (scarsi), bar e ristoranti (buono).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Estense di Ferrara.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1,30 km, autobus 100 mt.

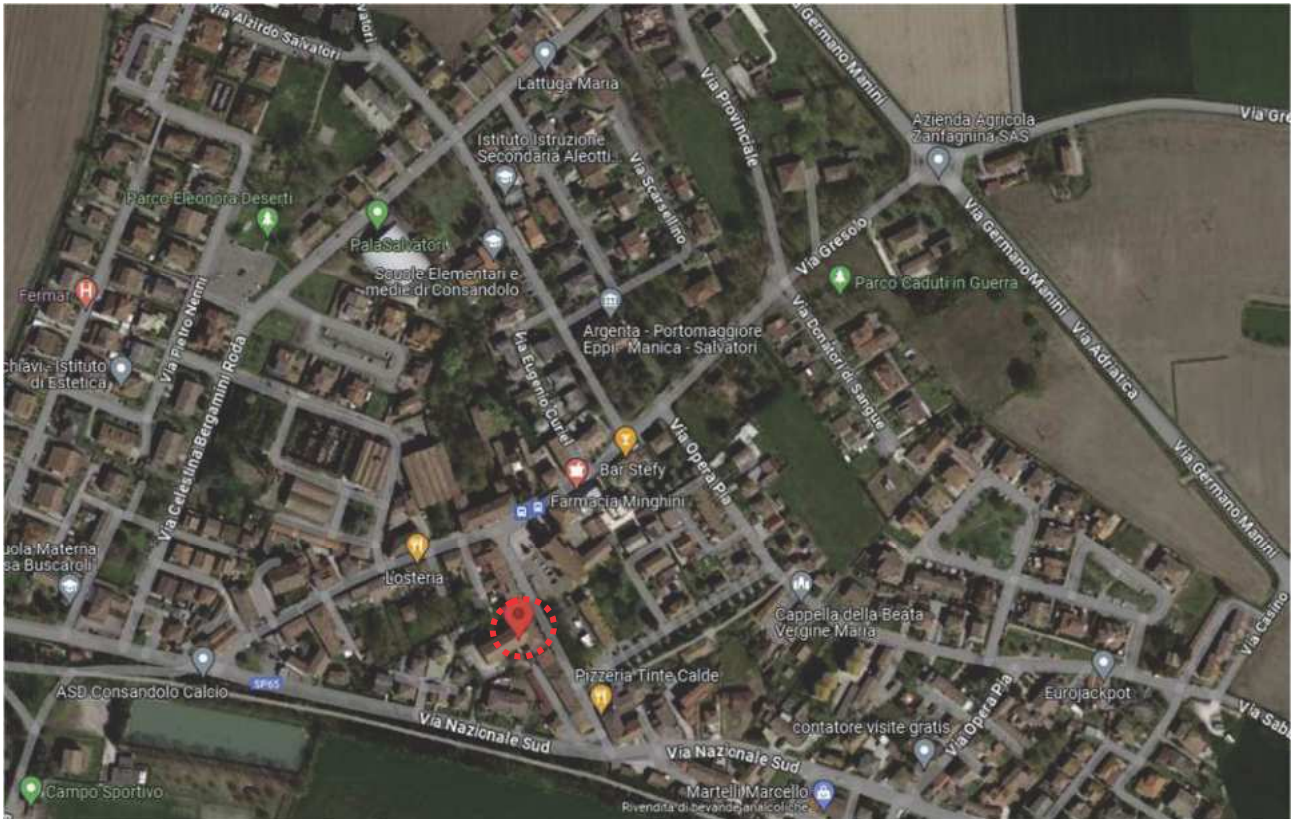


Immagine n.4: individuazione satellite immobile Lotto 002



Immagine n.5: individuazione satellite immobile Lotto 002

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione commerciale del 21/04/2004, registrato a Portomaggiore (FE) il 20/05/2004 al n. 583 serie 3. Canone annuo di € 3.240,00. Il canone non è da considerarsi vile.

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:

Nessuno.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- ◆ Convenzione tra il Comune di Argenta e la [REDACTED] n. 23498 prot. 8817, del 16/06/1998 relativa all'area da destinare a parcheggio sita in località Consandolo Via di Mezzo n. 10/D; trascritta a Ferrara il 15/07/1998 prot. 6725 Reg. Gen. 9955, registrata a

Portomaggiore il 19/06/1998 al n. 268. Per maggiori dettagli si rimanda alla convenzione allegata alla presente.

- ♦ Servitù di passaggio trascritta a Ferrara il 04/09/1998 part. 8313 gen. 12548 con atto del notaio Alessandro Riccioni in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 49938. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente.

Sono state costituite servitù di passaggio a carico delle aree urbane identificate al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68 mapp. 317 sub. 10 e sub. 11 (di proprietà [REDACTED]) e a favore degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Argenta foglio 68 mapp. 317 sub. 4 (ufficio di proprietà [REDACTED]), sub. 6 e sub. 9 (negozi e magazzino di proprietà [REDACTED]).

- ♦ Servitù di passaggio trascritta a Ferrara il 04/09/1998 part. 8314 gen. 12549 con atto del notaio Alessandro Riccioni in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 49938. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente. È stata costituita servitù di passaggio a carico dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68 mapp. 317 sub. 2 (ufficio di proprietà [REDACTED]) e a favore degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Argenta foglio 68 mapp. 317 sub. 6 e sub. 9 (negozi e magazzino di proprietà [REDACTED]).

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ♦ Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 31/05/2005 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] La presente ipoteca grava su tutti i beni sopra descritti.
- ♦ Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 09/11/2020 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] La presente ipoteca grava su tutti i beni sopra descritti.

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione a favore e contro del 16/11/2023 [REDACTED] Sentenza dichiarativa della Liquidazione Giudiziale ex D.L.GS n. 14/2019, Tribunale di Ferrara in data 26/10/2023 di rep. 48/2023; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziaria n. 30/2023 [REDACTED]
[REDACTED]

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

Millesimi di proprietà: non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili al lotto in esame sono pervenuti a [REDACTED] attuale proprietario, con atto di compravendita del notaio Alessandro Riccioni in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 3296 ivi trascritto il 04/09/1998 part. 8312. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Pratica edilizia

Numero Pratica: n. 250 prot. 21639 del 05/11/1990

Intestazione: M [REDACTED]

Per lavori: opere interne alla costruzione di fabbricato in Via di Mezzo 10/B

Oggetto: Pratica edilizia

Numero Pratica: n. 97 prot. 31708 del 11/12/1997

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ristrutturazione parziale di fabbricato da destinare ad attività commerciale in Via di mezzo 10/A-B

Concessione edilizia n. 31708 del 18/06/1998

Agibilità parziale in data 27/07/2000 per quanto riguarda la porzione di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale

Oggetto: Convenzione Edilizia

Numero Pratica: n. 23498 prot. 8817, del 16/06/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per convenzione tra il Comune di Argenta relativa all'area da destinare a parcheggio sita in località Consandolo Via di Mezzo n. 10/D. Per maggiori dettagli si veda convenzione allegata.

Oggetto: Richiesta di variazione di intestazione

Numero Pratica: n. 25326 prot. 23498 del 24/09/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per variazione di intestazione

Oggetto: Permesso di Costruire
 Numero Pratica: n. 35049 del 23/12/2004
 Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: completamento opere con varianti essenziali di cui alla concessione edilizia n. 31708 del 18/06/1998.

7.1. Conformità edilizia:

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

- La lunghezza dell'antibagno è stata rilevata pari a m 1,35 mentre nell'elaborato grafico è indicata una lunghezza pari a m 1,00;
- La lunghezza del bagno è stata rilevata pari a m 1,66 mentre nell'elaborato grafico è indicata una lunghezza pari a m 2,30;
- La larghezza del disimpegno è stata rilevata pari a m 1,83 mentre nell'elaborato grafica è indicata una larghezza pari a m 2,00;
- La lunghezza del ripostiglio è stata rilevata pari a m 1,85 mentre nell'elaborato grafico è indicata una lunghezza pari a m 1,90;
- L'altezza del bagno e del disimpegno è stata rilevata pari a m 2,65 mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza pari a m 2,60.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Consiglio dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, giusta delibera di CU n. 36 del 29/09/2022, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), che interessa i territori dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

Il P.U.G. è efficace dal 26/10/2022, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia-Romagna.

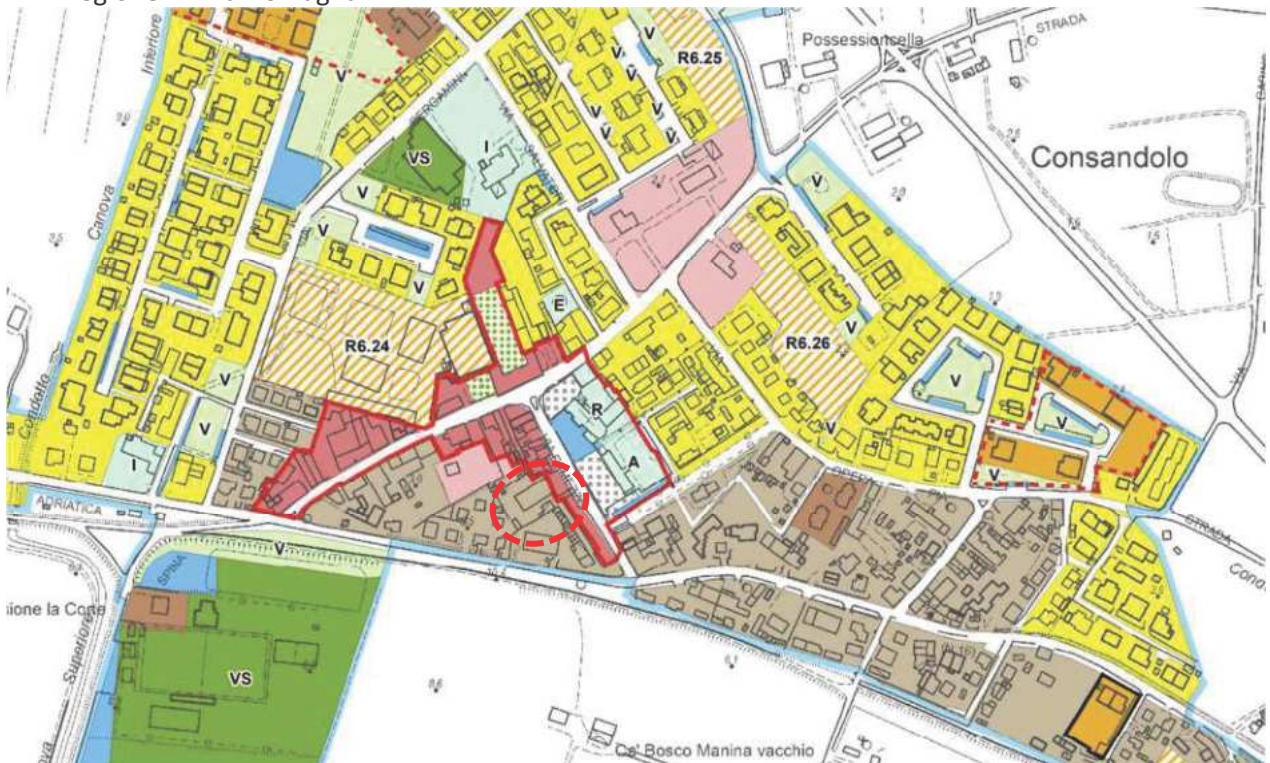


Tavola n.2: Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) – Lotto 002

Manto di copertura	materiale: non rilevabile coibentazione: nessuna condizioni: non rilevabile
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non rilevabile rivestimento: parte con piastre di marmo e parte faccia a vista condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: cls condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficiente
Portone di ingresso	tipologia: anta battente materiale: alluminio con vetro accessori: - condizioni: sufficiente
Rivestimento	ubicazione: antibagno e bagno materiale: ceramica condizioni: sufficiente

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI, da verificare con rilievi specialistici
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, da verificare con rilievi specialistici
Tipologia di impianto	Elementi radianti in alluminio
Stato impianto	Non rilevabile
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, da verificare funzionamento con rilievi specialistici
--	---

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	superficie lorda	60,00	1,00	60,00

60,00

60,00

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'aggiudicatario.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Ufficio - Argenta (FE)	315.000,00	950	331,58	Immobiliare.it
2	Ufficio - Via Don Giovanni Minzoni - Argenta (FE)	45.000,00	55	818,18	Immobiliare.it
3	Ufficio - Via Don Giovanni Minzoni - Argenta (FE)	42.000,00	110	381,82	Immobiliare.it
4	Ufficio - Via Giosuè Carducci - Argenta (FE)	55.000,00	48	1.145,83	Immobiliare.it
5	Ufficio - Via Fascinata - Santa Maria Codifiume (FE)	42.000,00	75	560,00	Immobiliare.it
Prezzo medio UFFICI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				403,07	

Tabella n.3: comparabili di mercato lotto 002

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 18% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.**

Tavola 1

13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita
(valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Arecona	12,0	17,3	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Venezia	9,0	13,5	10,0	16,0	13,0	20,0
Media	10,8	16,2	11,9	18,3	16,3	21,0

Fonte: Nomisma

Immagine n.6 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Nomisma)

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, ma nella zona in considerazione non sono presenti dati per la categoria uffici.

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **“sconto o maggiorazione sul prezzo”**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Nomisma (Immagine n. 6) pari al 18% medio. Essendo un valore medio, per gli immobili di specie si ritiene corretto applicare uno sconto pari al 10%.
- ◆ **“vetustà”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **“posizione/esposizione”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **“tipologia edilizia/finiture”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **“commerciabilità/superficie”**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Ufficio - Argenta (FE)	0,82	1,00	0,95	1,00	1,15	0,90	297,05
2	Ufficio - Via Don Giovanni Minzoni - Argenta (FE)	0,82	0,95	0,95	1,05	1,00	0,78	635,77

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
3	Ufficio - Via Don Giovanni Minzoni - Argenta (FE)	0,82	0,95	0,95	1,00	1,05	0,78	296,69
4	Ufficio - Via Giosuè Carducci - Argenta (FE)	0,82	0,95	0,95	1,00	0,95	0,70	805,58
5	Ufficio - Via Fascinata - Santa Maria Codifume (FE)	0,82	0,95	1,00	1,05	1,05	0,86	480,95
Valore medio unitario €/mq								503,21

Tabella n.6 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 002

Per valore medio di riferimento si è considerato il valore come sopra calcolato, pari ad €/mq 503,21.

8.3. Valutazione corpi:

A Ufficio

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio	60,00	€ 503,21	€ 30.192,45
Valore corpo			€ 30.192,45
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 30.192,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.192,45

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Ufficio	60,00	€ 30.192,45	€ 30.192,45

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 4.528,87

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messo in pristino urbanistica e/o catastale (fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 22.663,59
Valore arrotondato:	€ 23.000,00

OMISSIS

LOTTO 3

OMISSIS

LOTTO 3

Si precisa che i valori sopra indicati sono da ritenersi al netto delle spese di rimozione, pulizia e bonifica delle aree e degli immobili dai rifiuti presenti, da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.

Data generazione:
08/04/2024

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;

3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Convenzione con il Comune di Argenta;
7. Contratto di locazione;
8. Limiti e assunzioni della stima.