

TRIBUNALE DI FERRARA

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

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA
ASSEVERATA**

Lotti 01-02-03-04-05-06-

07-08-09-10-11-12-13-14

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 :

Premessa;	2
Lotto 1 - Complesso immobiliare – già forno industriale- in Copparo (FE) via del Lavoro 4	3
Lotto 2 - Laboratorio pasticceria in Copparo (FE) via del Lavoro 4	11
Lotto 3 - Porzione di capannone -Officina- in Copparo (FE) via del Lavoro 4	16
Lotto 4 - Porzione di capannone -Autocarrozzeria- in Copparo (FE) via del Lavoro	21
Lotto 5 - Porzione di capannone -Officina- in Copparo (FE) via del Lavoro	26
Lotto 6 - Negozio con garage in Copparo (FE) via del Lavoro 4	31
Lotto 7 - Negozio in Copparo (FE) via del Lavoro	36
Lotto 8 - Appartamento P.1° con garage in Copparo (FE) via del Lavoro	40
Lotto 9 - Laboratorio P.1° con garage in Copparo (FE) via del Lavoro	44
Lotto 10 - Appartamento P. T. in Copparo (FE) via del Lavoro 5	50
Lotto 11 - Appartamento P. T. in Copparo (FE) via del Lavoro	55
Lotto 12 - Capannone in Copparo (FE) via del Lavoro C;	60
Lotto 13 - Appartamento in Copparo (FE) via del Lavoro 5	65
Lotto 14 - Laboratorio, appartamento, garage e corte esclusiva in Copparo (FE) via del Lavoro 5	70
Conclusioni	76
Verbale Asseverazione	77
Allegati	77

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 22.12.2022 da socio accomandatario della società di redigere relazione di stima asseverata degli immobili di proprietà della società in epigrafe, nell'ambito della procedura concorsuale RG. 37-1/2022 PU pendente avanti il Tribunale di Ferrara.

La presente relazione riguarda pertanto gli immobili sopramenzionati (n. 14 lotti tutti in piena proprietà) , siti in comune di Copparo, intestatati alla società

Merita evidenza la circostanza che per la stima di edifici e terreni in esame tutti i valori unitari, saranno assunti in via prudenziale , con riferimento allo scopo che la stima si prefigge ,con particolare attenzione alla vetustà degli edifici e alla crisi del mercato immobiliare nella zona produttiva di Copparo . 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)**
via del Lavoro cn. [REDACTED]

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :

Identificativo corpo: A.

Complesso immobiliare (già forno industriale) in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 513, sub.7 graffata con particella 514 sub.10 e particella 160 sub.18 ,
indirizzo via del Lavoro 48, piano T. , categoria D/1, rendita €. 8.733,00.

-particella 513, sub. 5 indirizzo via del Lavoro 48A , piano T., categoria C/1 classe 4[^]
consistenza mq. 46 , superficie catastale mq 46 , rendita €. 634,31.

Utilità comuni : mapp. 513 sub. 10 BCNC: corte comune ;
mapp. 514 sub. 11 BCNC: corte comune ;
mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune ;

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

-particella 160, sub. 9 indirizzo via del Lavoro 44B , piano 1°, categoria C/6, classe 2[^]
consistenza mq. 41 , superficie catastale mq 47 , rendita €. 171,52.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune ;

Confini:

mapp. 513 sub. 10 , mapp. 514 sub. 11, mapp. 514 sub. 5 , mapp. 513 sub. 8 ,mapp. 160
sub.19, mapp. 504 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società [REDACTED] per il
garage ,non è esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Copparo, stesso codice fiscale c.f. [REDACTED].

- Sono emerse , nelle schede catastali , lievi modifiche interne e di altezza locali ,
apertura/chiusura di porte e finestre, tamponamento di deposito cicli .

Regolarizzabile mediante :

Si prevede la presentazione di pratica di aggiornamento DOCFA al Catasto Fabbricati. Il costo presunto a carico dell'acquirente per tale pratica catastale si stima in €.1.000,00 .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: artigianale-industriale,

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 1 - Complesso destinato a forno industriale via del Lavoro

L'immobile è libero.

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:

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 , carraia, di sosta sul mapp. 513 sub. 3 (ora sub. 10) a favore dell'appartamento al P.1° mapp. 513 sub. 2 (ora sub. 9) del foglio 102 di Copparo.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici : -LOTTO 1 -

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 : Nessuna.

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 1 Complesso destinato a forno industriale

Titolare/Proprietario:

- [redacted] , con sede in Copparo
c.f. [redacted] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [redacted]
[redacted])

Si evidenzia che in origine la soc [redacted] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

Il conferente [REDACTED] aveva acquistato il terreno su cui poi ha costruito i fabbricati con i seguenti atti :

-Atto del Segretario comunale di Copparo del 25.08.1973 rep. 6006 trascritto a Ferrara il 28.09.1973 nn. 14551/9169.

-rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

- rogito not. GM.Maioli del 21.09.1994 rep. 49988 trascritto a Ferrara il 15.10.1994 ai nn. 12849/8379.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 1 -Complesso già destinato a forno industriale via del Lavoro [REDACTED]

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 17/R/1973 del 22.06.1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione di forno e alloggio.

Numero Pratica edilizia. prot. 16/A/1975 del 20.09.1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione tettoia auto retro

Numero Pratica edilizia. prot. 13/R del 08.05.1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: costruzione fabbricato forno industriale .

Numero Pratica edilizia. prot. 41/R del 15.12.1977

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE

Per lavori: variante fabbricato forno industriale .

Agibilità prot. 2767 del 11.06.1979

Numero Pratica edilizia. prot. 5/R del 26.09.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE

Per lavori: ampliamento magazzino e alloggio .

Numero Pratica edilizia. prot. 20/R/1980 del 06.12.1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: sopraelevazione per costruzione magazzino-abitazione annesso esclusivamente all'attività artigianale.(N.B. vedi anche lotto 2A altra relazione appartamento intestato a [REDACTED] persona fisica socio accomandatario della soc. [REDACTED] .

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

Numero Pratica edilizia. prot. 14/R/1982 del 13.09.1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per ampliamento laboratorio forno

Numero Pratica edilizia. prot. 1/R/1983 del 27.04.1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia per modifiche interne e prospettiche laboratorio forno.

Agibilità prot. 5484 del 02.03.1988 (relativa pratiche n 1/R/83 e 14/R/82)

Numero Pratica edilizia. prot. 64/R/1986 del 26.08.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria per ampliamento sul retro magazzini forno.

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

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per ampliamento forno (sala con ufficio e portico)

Numero Pratica edilizia. prot. 48/R/1987 del 20.11.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. ampliamento e ristrutturazione forno.

Numero Pratica edilizia. prot. 49/R/1988 del 20.11.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie di cui CE. 48/R/87.

Numero Pratica edilizia. prot. 52/R/1988 del 20.01.1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per variante alla 165/R/86 ampliamento forno (sala con ufficio e portico).

Numero Pratica edilizia. prot. 59/R/1987 del 12.02.1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per modifiche interne e prospetto in variante alla CE 48 R del 20.11.1987

Numero Pratica edilizia. prot. 34/R/1988 del 08.08.1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per lavori variante alla 165/R/87 e 59/R/88 ampliamento forno (sala con ufficio e portico)

Agibilità prot. 4672/89 del 10.01.1990 (relativa pratiche n 165/R/86, 52/R/87 e 34/R/88)

Agibilità prot. 5225 del 07.07.1988 (relativa 48/R e 59/R)

Numero Pratica edilizia. prot. 56/R/1987 del 19.10.1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per ampliamento tettoia esistente retro e ricavo due ripostigli.

Numero Pratica edilizia in sanatoria prot. 76/G/1986 del 29.05.1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E in sanatoria per costruzione abusiva di garage retro.

Numero Pratica edilizia n. 829/2000 del 13.11.2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per realizzazione di spaccio aziendale .

Numero Pratica edilizia n. 126/2001 del 13.04.2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per variante della CE 829/2000 per realizzazione di spaccio aziendale .

Agibilità prot. 35912 del 20.12.2001 (relativa le pratiche 829/2000 e 126/2001)

Numero Pratica edilizia n. 329/2001 del 02.10.2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per costruzione di due tettoie ai lati panificio.

Agibilità prot. 35491/01 del 19.12.2001.

Numero Pratica edilizia n. 282/2009 del 02.05.2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire ed in sanatoria magazzino , cicli , modifiche interne (unitamente ad un appartamento al P.1° di proprietà di [REDACTED] persona fisica)

Numero Pratica edilizia n. 628/2011/ED del 12.09.2011

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: procedura di valutazione opere abusive (deposito cicli) .

Numero Pratica edilizia n. 158/2012/ED del 23.08.2012
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso in sanatoria per deposito cicli e permesso per rimozione muri tamponamento.
Agibilità n. 803/2014 , prot. 8841/2014, del 15.12.2014.

Numero Pratica edilizia n. prot. 9611ED e 10568 del 19.11.2014
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: SCIA sanatoria per deposito cicli e moto per rimozione muri tamponamento.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 1

Complesso destinato a forno industriale in Copparo via del Lavoro 4

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle numerose pratiche edilizie citate, sono emerse modifiche non autorizzate :
Lievi modifiche interne e di prospetto localizzate principalmente nel deposito cicli , magazzino e ripostigli sul retro.

Regolarizzabili mediante :
Pratica di sanatoria edilizia se ed in quanto possibile, ai sensi delle LR 23/04 e DPR 380/01, ovvero rimozione e/o ripristino luoghi con un costo presunto di €.10.000,00 compreso oneri catastali ,se necessari .
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 ovvero sui ripristini e/o rimozioni.
Saranno comunque a totale carico degli acquirenti 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 .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 1

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.
Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) .
PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .
Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **Complesso già forno industriale in via del Lavoro [REDACTED] (LOTTO 1) di cui al punto A**

Trattasi di complesso artigianale già destinato a forno industriale con pertinenze, ubicato in Copparo via del Lavoro cn [REDACTED], nella zona produttiva a sud dell'abitato , in prossimità della circonvallazione. L'attività svolta nel complesso era quella di produzione e commercializzazione di prodotti da pane, da forno freschi , confezionati, affini e derivati.

Il complesso è costituito da un capannone con laboratorio , uffici e spaccio aziendale oltre a tettoie, autorimesse e area comune. Esso è stato edificato negli anni 1970 ed ampliato ed ammodernato ripetutamente nei decenni successivi .

Il tutto insiste su parte dei mapp. 513-514-160 del foglio 102 di Copparo.

Nella sostanza si tratta di tre corpi di fabbrica (vedi planimetrie allegare) costituiti da :

Corpo principale (mapp. 513 sub.5 e 7) di :

Negoziato aziendale , locale distribuzione, due uffici con ingresso, ricezione e portico ,n. 2 servizi igienici con antibagno, (altezza utile da ml.3,00 a ml. 3,75) ,reparto panificazione , ripostiglio-lavanderia, magazzino , n. 6 servizi igienici con n. 2 anti e spogliatoi per il personale, due locali per deposito grissini (altezza utile da ml.3,50 a ml. 3,90) ;

Tettoia in sottoscala e due tettoie laterali (altezza utile da ml. 4,40 a ml. 5,20)

Corpo nord (mapp. 160 subb. 9 e 18) di : Tettoia veicoli aziendali , n. 2 ripostigli e garage (altezza da ml.2,85 a ml.3,50).

Corpo sud (mapp. 514 sub. 10) di : Deposito farina, magazzino e deposito cicli e moto (altezza da ml.2,30 a ml.3,50) .Detto magazzino è comunicante con lotto 12 attraverso un'apertura interna che deve essere chiusa ovvero sanata urbanisticamente con spese a carico comune degli aggiudicatari dei due lotti.

N.B. Nella parte retrostante il magazzino farina e locali grissini e sopra di essi al piano 1°-2°, esiste un abitazione che non fa parte della presente relazione essendo intestata in piena proprietà al socio accomandatario Ricchieri Millo.

L'abitazione ha l'accesso da esclusiva scala esterna, attraverso la corte comune mapp. 513 sub.10, gravata da servitù di passaggio e sosta (vedi capitolo 4.1.4).

Le strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate dei vari corpi di fabbrica sopramenzionati , sono differenziate, quali muratura di mattoni , laterocemento , cemento armato , pilastri e capriate in acciaio con svariati tipi di manti di copertura , quali pannelli di lamiera , lastre di fibrocemento , pannelli sandwich .

Le opere di rifinitura interne in generale sono differenziate con riferimento all'epoca delle costruzioni dei vari corpi .

Gli uffici , spaccio aziendale , locale distribuzione con servizi ,hanno, pavimenti e rivestimenti in ceramica , portoni d'accesso metallici con vetro , porte interne in legno e tagliafuoco , pareti intonacate , finestre in legno e vetrocamera , tapparelle in pvc, inferriate in acciaio zincato. In alcuni locali esistono controsoffitti in cartongesso ed in poliuretano.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione .

Il reparto panificazione , magazzini, servizi per maestranze hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica , in cemento granigliato, con porte in legno, tagliafuoco , finestre metalliche di vecchia e recente costruzione in rispettivamente in mediocre e normale stato.

Il deposito , magazzino , deposito cicli , garage e tettoia veicoli aziendali hanno pavimenti in cemento con pareti intonacate e impianto elettrico fuori e sotto traccia.

I diversi servizi igienici sono dotati di lavandini , vasi wc, bidet e piatti doccia in normale e mediocre stato .

L'intero immobile è dotato d'impianto elettrico sotto e fuori traccia, impianto di riscaldamento autonomo funzionante a metano con radiatori in alluminio e convettori ad aria e impianto di fognatura

L'area scoperta comune (mapp. 513 sub.10 - 160 sub. 20 - 514 sub. 11) , è pavimentata con piazzali in cemento , in palladiana di porfido e parte sistemata con aiuole e piante ornamentali . E' recintata con muretto , elementi prefabbricati e metallo , rete metallica e munita di cancelli carrai in acciaio zincato di tipo scorrevole su guide. E' dotata di pozzetti e tubazioni interrate dell'impianto di fognatura.

Lo stato di conservazione generale è normale e mediocre tenuto conto dei diversi corpi di fabbrica, della vetustà e degli ammodernamenti recenti .

N.B. Tutti gli impianti esistenti nei diversi corpi di fabbrica devono essere verificati , da tecnici specializzati , per eventuale adeguamento alla normativa vigente .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Complesso immobiliare già forno industriale via del Lavoro 48 - LOTTO 1 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi ,uffici , locale distribuzione servizi igienici	sup. esterna lorda	338	1,00	338
Reparto panificazione magazzini e servizi	sup. esterna lorda	863	1,00	863
Tettoie-portici	sup. esterna lorda	230	1,00	230
Deposito farina e autorimessa singola	sup.esterna lorda	195	1,00	195
Tettoia autorimessa aziendale e deposito cicli	Sup . esterna lorda	334	1,00	334

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 :

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di immobili simili siti nella zona, con applicazione di idonei coefficienti correttivi , riferiti alle peculiarità e caratteristiche dei fabbricati . I valori unitari assunti tengono conto dell' ubicazione nella zona produttiva artigianale-industriale di Copparo in prossimità della circinvallazione sud .

Vengono assunti valori differenziati in relazione alla tipologia costruttiva , destinazione e vetustà dei diversi edifici.

I valori assunti terranno conto anche della destinazione prevista negli strumenti urbanistici comunali vigenti .

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

Il valore dell'area scoperta comune con piazzali , recinzioni , fognature viene compreso in quello degli edifici .

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Complesso – forno industriale via del Lavoro [redacted] Copparo- LOTTO 1 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi ,uffici , locale distribuzione servizi igienici	338	€.450,00	€.152.100,00
Reparto panificazione magazzini e servizi	863	€.230,00	€.198.490,00
Tettoie-portici	230	€.90,00	€.20.700,00
Deposito farina e autorimessa singola	195	€.150,00	€.29.250,00
Tettoia autorimessa aziendale e deposito cicli	334	€.130,00	€. 43.420,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 444.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 444.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Complesso forno industriale via del Lavoro 4		€. 444.000,00	€. 444.000,00

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. €. 66.600,00

Spese eventuale sanatoria edilizia, e/o eventuali ripristini e aggiornamento catastale : €. 10.000,00

8.5 Valore commerciale LOTTO 1:

Valore immobile (Piena proprietà 1/1 di Complesso già forno industriale in Copparo via del Lavoro) a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova in cifra tonda al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale e/o ripristini .

- Lotto 1 - "Stato libero" ... €. 367.000,00

Beni in **Copparo** - (FE)
Via del Lavoro c.n.4

Lotto : 02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio Pasticceria via del Lavoro 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

Ricchieri Millo SAS di Ricchieri Millo & C. con sede in Copparo via del Lavoro
c.f. 01235630389

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- con sede in Copparo cf. proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 513, sub.8 graffata con particella 160 sub.19 ,via del Lavoro 46E, piano T. , categoria C/3, classe 2^ , consistenza mq. 260 ,superf. catastale mq. 289 rendita €751,96.

Utilità comuni : mapp. 513 sub. 10 BCNC: corte comune ;
mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune ;

Confini:

mapp.513 sub. 7 , mapp.160 sub. 18, mapp. 513 sub.10 ,mapp. 160 sub.20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società non è esatta , in quanto l'intestazione attuale corretta è con sede in Copparo stesso codice fiscale c.f.

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione è di €300,00. La scheda catastale risulta conforme .

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 2

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

Il laboratorio pasticceria risulta locato a [redacted] con sede in Copparo sulla base del contratto di locazione stipulato con la soc. [redacted] e C., il 22.05.2009 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 19.06.2009 n. 420 serie 3T ed integrazione contrattuale a seguito di ampliamento locali del 01.02.2011. La durata risulta di anni 6 con rinnovo salvo proroga . La scadenza è prevista il 31.05.2027 . Il canone mensile attuale risulta di € . 1.115,70.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 2 -Laboratorio Pasticceria via del Lavoro [redacted]

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 :

Servitù di passaggio trascritta il 03.10.1992 ai nn. 13458/8941 (vedi lotto 1) sulla corte comune mapp.513 sub.10 già sub.3 del foglio 102 di Copparo .

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 : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 2

Attestazione Prestazione Energetica . //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2

Titolare/Proprietario: (vedi note di trascrizioni allegate)

- [redacted] , con sede in Copparo

c. [redacted] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [redacted])

Si evidenzia che in origine la soc [redacted] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

Il conferente [redacted] aveva acquistato il terreno su cui poi ha costruito i fabbricati con :

-Atto del Segretario comunale di Copparo del 25.08.1973 rep. 6006 trascritto a Ferrara il 28.09.1973 nn. 14551/9169.

-rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/283.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 2 -Laboratorio Pasticceria via del Lavoro [redacted]

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 64/R/1986 del 26.08.1987
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria per ampliamento sul retro magazzini forno e automezzi .

Numero Pratica edilizia. prot. 48/R/1987 del 20.11.1987
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. ampliamento e ristrutturazione forno.

Numero Pratica edilizia. prot. 49/R/1988 del 20.11.1987
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie di cui CE. 48/R/87.

Numero Pratica edilizia. prot. 59/R/1987 del 12.02.1988
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. in variante della CE 48/87 per modifiche Laboratorio Pasticceria Agibilità prot. 5225 del 07.07.1988 (relativa 48/R e 59/R)

Numero Pratica edilizia. prot. 56/R/1987 del 19.10.1989
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per tettoia automezzi e ripostiglio

Numero Pratica edilizia in sanatoria 282/09 del 02.05.2011
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: permesso di costruire per ampliamento Laboratorio Pasticceria

Numero Pratica edilizia n. 6/13/09 del 03.09.2013
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di costruire variante alla 282/09 per ampliamento Laboratorio Pasticceria.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 2 - Laboratorio Pasticceria via del Lavoro [REDACTED]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie reperite , non sono emerse modifiche . Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.
Non risulta richiesto e rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Regolarizzabili mediante :
Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità ai sensi della LR. 23/04 e/o DPR380/01 e succ. con un costo presunto di €.4.000,00 compreso aggiornamento catastale.
Si consiglia sempre gli acquirenti ,di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia dell'immobile. Saranno comunque a totale carico degli acquirenti i costi per qualsiasi pratica edilizia-catastale o altro adeguamento che si rendesse necessario e/o ripristino dei luoghi , per eventuale regolarizzazione ,nulla escluso.

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

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 2

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.
Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme

Tecniche) .

PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **Laboratorio Pasticceria via del Lavoro** ██████ **Copparo - LOTTO 2** di cui al punto **A**

Trattasi di un laboratorio pasticceria al cn. ██████ con accesso dalla via del Lavoro attraverso la corte comune mapp. 513 sub. 10 che immette sull'area comune contigua mapp. 160 sub. 20. Esso confina col lotto 1 ed è posto sul retro ad ovest della via pubblica.

Il laboratorio risulta realizzato alla fine degli anni 1980, ampliato ed ammodernato nel 2013. Ha strutture portanti in muratura di mattoni, cemento armato e laterocemento con tetto ad falda inclinata in laterocemento con guaina impermeabilizzante.

La pasticceria (mapp. 513 sub. 8 e mapp.160 sub.19) è composta da :
Laboratorio pasticceria , locale friggitoria , cella frigo ,ripostiglio , n. 2 antibagni , n.2 servizi igienici e n. 2 docce. L'altezza utile varia da ml. 2,50 a ml. 3,50.

Le opere di rifinitura consistono in ; pavimenti e rivestimenti pareti in piastrelle di ceramica e gres, pareti intonacate e tinteggiate , serramenti di porte interne in legno tamburato , serramenti esterni di porte e finestre in alluminio preverniciato e legno con vetro camera. Bagni dotati di sanitari quali vaso wc, bidet, turca , lavandini . (altezza utile ml. 2,53).

Gli impianti consistono in :
impianto elettrico in canalette fuori traccia;
Impianto di riscaldamento-condizionamento con termoconvettori a parete-soffitto e macchine esterne , boiler per acqua calda in un bagno.
Tutti gli impianti devo essere verificati da tecnici competenti per eventuale adeguamento alle norme esistenti.

L'area scoperta comune mapp. 513 sub.10 e mapp. 160 sub. 20 , è pavimentata con piazzali asfaltati , recintata in parte con muretto elementi prefabbricati e metallo e munita di due cancelli carrai. E' dotata di pozzetti e tubazioni interrate dell'impianto di fognatura.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale attesa la vetustà.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Laboratorio-Pasticceria via del Lavoro ██████ **Copparo - LOTTO 2 -**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	Superficie esterna lorda	295,00	1	295,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2:

8.1 Criterio di stima:

La stima del laboratorio viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni similari 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 recentemente ammodernata e posta all'interno di un area in cui esistono diverse unità.

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

Relativamente al contratto di locazione in essere, tenuto conto del fatto che produce un discreto reddito, nella valutazione non si considera alcuna riduzione del valore del bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratorio Pasticceria in Copparo via del Lavoro () - LOTTO 2 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio pasticceria	295,00	€ .280,00	€ . 83.000,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€ . 83.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€ .83.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 2 Laboratorio Past.			€ . 83.000,00

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 : € . 12.450,00

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

8.5 Valore commerciale del LOTTO 2 :

Valore immobile (piena proprietà quota di 1/1 di
Laboratorio -pasticceria in Copparo via del Lavoro
[REDACTED] a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si
trova al netto dei costi al netto dei costi
per sanatoria edilizia -catastale .

LOTTO 2 “ Stato Occupato” in cifra tonda

€. 67.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. 4 [REDACTED]

Lotto : 03

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di capannone (Autofficina) in via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro 4 [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.4, via del Lavoro 44B, piano T. , categoria C/3, classe 2[^] ,
consistenza mq. 203 superf. catastale mq. 199, rendita €.587,11.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;

mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune;

Confini: mapp.160 sub. 3 , mapp.160 sub. 20 per tre lati .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state accertate lievi differenze nelle altezze dei locali ,che non influiscono in nessun modo sulla rendita catastale dell'unità. L'intestazione è corretta.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva -residenziale .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 3 (Autofficina via del Lavoro [REDACTED])

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'immobile risulta locato ditta [REDACTED] con contratto di locazione stipulato il 31.12.2007 e registrato a Ferrara nel 2008 al n. 259 3T .

La durata del contratto è prevista in anni 6 rinnovabili con scadenza 31.12.2025.

Il canone mensile attuale è di €. 964,75.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 3

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.*

4.2.2 *Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.*

4.2.3 *Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 3

Attestazione Prestazione Energetica ///////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 3 (Autofficina via del Lavoro [REDACTED])

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , con sede in Copparo c. [REDACTED], attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] di [REDACTED] di [REDACTED])

Si evidenzia che in origine la soc [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

[REDACTED] (conferente) aveva acquistato da soc. [REDACTED] snc più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 3 (Autofficina via del Lavoro [REDACTED])

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1976 del 21.06.1975
Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione di casa , uffici , sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976
Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 2/G/1980 del 28.07.1980
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per ampliamento capannone.
Agibilità prot. 581 del 20.01.1981

Numero Pratica edilizia. prot. 31/G/1981 del 21.07.1981
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per modifica interna magazzino .

Numero Pratica edilizia. prot. 11/G/1982 del 04.10.1982
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio d'uso da magazzino a n. 3 laboratori.

Numero Pratica edilizia. prot. 16/G/1983 del 14.03.1983
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio d'uso di porzione di fabbricato da laboratorio artigianale a Lavorazione materie plastiche.
Agibilità parere favorevole del 18.04.1983

Numero Pratica edilizia in sanatoria prot. 66/G/1986 del 13.07.1989
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E in sanatoria , per modifiche interne , ricavo di servizio igienico.

Numero Pratica edilizia prot. 71/G/1989 del 23.02.1990
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E per ristrutturazione e cambio d'uso .

Numero Pratica edilizia. prot. 40/R/1993 del 27.12.1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Richiesta Rinnovo e variante della 9A/75 e 2G/80

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .
Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

Numero Pratica edilizia. prot. 42/R/ del 18.12.1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E rinnovo della 71/R/90 ,cambio d'uso e modifiche interne.
Agibilità prot. 4763 del 20.05.1996 (cambio d'uso e modifiche interne per ricavo elettrauto)

Numero Pratica edilizia. prot. 40/R /95 n. 29815 del 02.02.1996
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: variante alle C.E. 71R/90 e C.E.42R/95

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 3 (Autofficina via del Lavoro [REDACTED])

Dall'esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Nessuna .

Regolarizzabili mediante : ////////////////

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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-catastale, adeguamento sismico o altro che si rendessero necessari, nulla escluso.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 3 (Autofficina via del Lavoro [REDACTED])

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013. Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .
Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **(porzione di capannone -Autofficina via del Lavoro [REDACTED] - LOTTO 3** di cui al punto **A**

Trattasi di porzione di capannone attualmente destinata ad autofficina con accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub. 10 e sub. 20), pavimentata con piazzali asfaltati e area a verde. La strutture portanti del capannone sono in pilastri e capriate in c.a. prefabbricato con tetto a falde in c.a. . Le pareti perimetrali sono anch'esse in c.a prefabbricato .
La lattoneria è metallica.

- L'autofficina (mapp. 160 sub. 4) in pianta ha dimensioni di ml .15,80 x 12,20 circa e si articola al solo piano terra.

Consiste di un locale elettrauto con spogliatoio antibagno con servizio igienico oltre a due magazzini e un ufficio-archivio . L'altezza del capannone varia tra ml. 5,15 e ml. 6,00 mentre i magazzini uffici hanno altezza di ml. 2,58.

E' rifinita modestamente con pavimenti in ceramica, finestre in altezza metalliche , portone in metallo e vetro di tipo scorrevole , magazzini , uffici , bagno con pareti intonacate e tinteggiate e porte in legno e metalliche . Il servizio igienico ha vecchio lavandino e vecchio vaso wc.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico fuori traccia in canaletta esterna.

Impianto di riscaldamento con bruciatore esterno e convettore a parete .

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale attesa la vetustà.

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10 -20) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio ed elementi in c.a prefabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Autofficina in via del Lavoro [REDACTED] LOTTO 3 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autofficina in via del Lavoro 46A	superf. esterna lorda	193	1	193

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 3 : (Autofficina via Lavoro [REDACTED])

8.1 Criterio di stima:

La stima dell'autofficina viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di capannoni -laboratori , ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi . Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara. I valori unitari tengono anche conto della vigente normativa sismica. Viene considerata la normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

Relativamente al contratto di locazione in essere, attesa la scadenza ed il discreto canone, nella valutazione non si considera nessun gravame, per cui l'immobile viene stimato senza riduzioni di valore rispetto del bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. (Porzione capannone -Autofficina via del Lavoro [REDACTED] LOTTO 3 - Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autofficina	193	€ .250,00	€ . 48.000,00

Valore Corpo	€ .48.000,00
Valore complessivo intero	€ .48.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 3 - Autofficina cn. 46A			€ . 48.000,00

8. 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.

€. 7.200,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. //////////////

8.5 Valore commerciale del LOTTO 3 :

Valore immobile (piena proprietà di porzione di capannone autofficina in Copparo via del Lavoro [REDACTED], a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale .

LOTTO 3 " Stato Occupato" in cifra tonda

€. 41.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 04

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di capannone -autocarozzeria – in Copparo via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto :

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.3, via del Lavoro [REDACTED] piano T. , categoria C/3, classe 2^ ,
consistenza mq. 301 , superf. catastale mq. 293 rendita €870,54.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;

Confini: mapp.160 sub. 10 , mapp.160 sub. 4, mapp. 160 sub. 20 , mapp. 160 sub.1 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Risulta l'apertura di una porta sulla parete esterna nord per accesso a impianto tecnologico (caldaia) posto nel cortile mapp. 160 sub.20 .

Tale lieve modifica non influisce in alcun modo sulla rendita catastale.

L'intestazione risulta corretta.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produtti .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 4 - Autocarozzeria via del Lavoro [REDACTED]

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'autocarrozzeria risulta occupata dalla soc. Buzzoni e Andreotti snc con contratto di locazione stipulato con [REDACTED] 30.04.1988. Registrazione Agenzia Entrate di Ferrara nell'anno 2006 al n. 1597 serie 3T. La scadenza è prevista il 30.04.2024 . L'attuale canone mensile risulta di €. 680,33.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 4

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 e altre trascrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 4 - Autocarozzeria via del Lavoro [REDACTED]

Attestazione Prestazione Energetica . //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 4

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , con sede in Copparo
c. [REDACTED], attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del
notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn.
6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] di

██████████ a società ██████████ di ██████████

Si evidenzia che in origine la soc. ██████████ di ██████████ e C. era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

██████████ (conferente) aveva acquistato da soc ██████████ snc più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 4 Autocarozzeria via del Lavoro ██████████

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1976 del 21.06.1975

Intestazione: ██████████.

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione di casa , uffici , sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976

Intestazione: ██████████.

Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 2/G/1980 del 28.07.1980

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per ampliamento capannone.

Agibilità prot. 581 del 20.01.1981

Numero Pratica edilizia. prot. 31/G/1981 del 21.07.1981

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione per modifica interna magazzino .

Numero Pratica edilizia. prot. 11/G/1982 del 04.10.1982

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio d'uso da magazzino a n. 3 laboratori

Numero Pratica edilizia. prot. 16/G/1983 del 14.03.1983

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio d'uso di porzione di fabbricato da laboratorio artigianale a Lavorazione materie plastiche.

Agibilità parere favorevole del 18.04.1983

Numero Pratica edilizia. prot. 40/R/1993 del 27.12.1993

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Richiesta Rinnovo e variante della 9A/75 e 2G/80

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .

Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 4 - Autocarozzeria via del Lavoro ██████████

Dall'esame delle pratiche citate e dai rilievi eseguiti sono state riscontrate le seguenti irregolarità : Apertura di una porta esterna sul prospetto nord , modifiche interne con

costruzione di ufficio.

Regolarizzabili mediante :

Pratiche di sanatoria edilizia se ed in quanto possibile , ai sensi della LR. Emilia Romagna n. 23/04 o DPR 380/01 con un costo presunto di €. 4.000,00 circa per , comprensivo di spese 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 acquirenti qualsiasi pratica edilizia-catastale , ripristini ,adeguamenti sismici o altro che si rendessero necessario , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.

Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) .

PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **Porzione di capannone Autocarrozzeria via del Lavoro** - **LOTTO 4** di cui al punto **A**

Trattasi di porzione di capannone attualmente destinato ad autocarrozzeria con accesso dalla corte comune mapp. 160 sub.10 pavimentata con piazzali in cemento . La strutture portanti del capannone sono in pilastri e capriate in c.a. prefabbricato con tetto a falde e pareti perimetrali anch'esse prefabbricate .La lattoneria è metallica.

- L'autocarrozzeria (mapp. 160 sub.3) in pianta ha dimensioni di ml .18,10 x 16,10 circa e si articola al solo piano terra.

Consiste di un locale autocarrozzeria con ufficio, antibagno e servizio igienico .L'altezza del capannone varia tra ml. 5,17 e ml. 6,00 mentre gli uffici- servizi hanno altezza di ml. 2,30.

E' rifinita con pavimenti in cemento, finestre in altezza metalliche, portone in metallo e vetro di tipo scorrevole. Nella zona uffici servizi le pareti sono intonacate e tinteggiate con porte in legno e pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il bagno è dotato di lavandino e vaso wc.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico fuori traccia in canaletta esterna.

Impianto di riscaldamento con bruciatore esterno (sulla corte mapp.160 sub. 20) e convettore a parete .

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre attesa la vetustà .

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio ed elementi in c.a prefabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Porzione di capannone -Autocarrozzeria via del Lavoro LOTTO 4 –

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di capannone autocarrozzeria	superf. esterna lorda	290	1	290

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 4:

8.1 Criterio di stima:

L'autocarrozzeria viene stimata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di capannoni -laboratori , ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi . Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara.

I valori unitari tengono anche conto della vigente normativa sismica. Viene considerata la normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

Relativamente al contratto di locazione in essere, attesa la scadenza ed il discreto canone, nella valutazione non si considera nessun gravame, per cui l'immobile viene stimato senza riduzioni di valore rispetto al bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 4 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Porzione di capannone - Autocarrozzeria via del Lavoro 46-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autocarrozzeria	290	€. 230,00	€. 67.000,00

Valore Corpo in cifra tonda €.67.000,00

Valore complessivo diritto e quota €. .67.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autocarrozzeria			€. 67.000,00

8. 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.

€. 10.050,00

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:

€. 4.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 4 :

Valore immobile (piena proprietà di porzione di capannone - Autocarrozzeria in Copparo via del lavoro [REDACTED], a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale .

LOTTO 4 "Stato Occupato in cifra tonda ...

€. 53.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Porzione di capannone -autofficina con area esclusiva – in Copparo (FE)
via del Lavoro**

Quota e tipologia del diritto :

1/1 - Piena proprietà di :

con sede in Copparo via del Lavoro
c.f.

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- con sede in Copparo cf.
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.1 , graffata alla particella 160 sub.2 , via del Lavoro 42, piano T. ,
categoria C/3, classe 2^ , consistenza mq. 203, superf. catastale mq. 194 rendita
€.587,11.

Utilità comuni : //////////////

Confini: Via del Lavoro, mapp.160 sub. 14 , mapp.160 sub. 10, mapp. 160 sub. 15 ,
mapp. 160 sub.3 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di piccola pensilina a protezione del portone d'ingresso e di box
metallico sull'area esclusiva mapp.160 sub.2 di cui si prevede la rimozione a cura e
spese dell'acquirente per regolarizzare la posizione(vedi capitolo 7.1)

L'intestazione risulta corretta .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'immobile risulta locato a certo con contratto di locazione stipulato il
13.04.1987 e registrato Agenzia Entrate Ferrara il 21.04.1987 n. 2... (numero illeggibile) e
nell'anno 2006 al n. 1598 serie 3T.

La durata del contratto è prevista in anni 6 rinnovabili con scadenza 31.03.2023 .

Il canone mensile attuale è di €. 472,13.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

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 e altre trascrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica . //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 5 – Autofficina via del Lavoro

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], con sede in Copparo
c.f. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 676874887.
(vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] e C. a società [REDACTED]).

Si evidenzia che in origine la soc. [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

[REDACTED] (conferente) aveva acquistato da soc. [REDACTED] più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1976 del 21.06.1975
Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione di casa , uffici , sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976
Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 2/G/1980 del 28.07.1980
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per ampliamento capannone.
Agibilità prot. 581 del 20.01.1981

Numero Pratica edilizia. prot. 31/G/1981 del 21.07.1981
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per modifica interna magazzino .

Numero Pratica edilizia. prot. 11/G/1982 del 04.10.1982
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio d'uso da magazzino a n. 3 laboratori

Numero Pratica edilizia. prot. 16/G/1983 del 14.03.1983
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio

d'uso di porzione di fabbricato da laboratorio artigianale a
Lavorazione materie plastiche.
Agibilità parere favorevole del 18.04.1983

Numero Pratica edilizia in sanatoria . prot. 64/G/1986 del 31.07.1989
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E in sanatoria . per modifiche interne per ricavo servizio
igienico e ripostiglio

Numero Pratica edilizia. prot. 40/R/1993 del 27.12.1993
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Richiesta Rinnovo e variante della 9A/75 e 2G/80

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .
Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro [REDACTED]

Dall'esame delle pratiche citate e dai rilievi eseguiti sono state riscontrate le seguenti irregolarità : Pensilina metallica sul fronte a protezione dell'accesso carraio e box metallico nel cortile esclusivo.

Regolarizzabili mediante :

Rimozione per ripristino stato autorizzato con un costo presunto a carico acquirente di €. 1000,00 (ovvero eventuale pratica di sanatoria edilizia , ai sensi della L.R. Emilia Romagna n. 23/04 o DPR 380/01 però meno conveniente economicamente).
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 acquirenti qualsiasi pratica edilizia a sanatoria - catastale , ripristini, adeguamenti sismici o altro che si rendesse necessario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro 42-

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.

Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) .

PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **Porzione di capannone -Autofficina con area esclusiva via del Lavoro [REDACTED]-
LOTTO 5 di cui al punto A**

Trattasi di porzione di capannone attualmente destinata ad autofficina con area esclusiva, in via del Lavoro cn. [REDACTED] a Copparo .
Le strutture portanti del capannone sono in pilastri e capriate in c.a. prefabbricato con tetto

a falde e pareti perimetrali anch'esse prefabbricate con lattoneria metallica.

- L'autofficina (mapp. 160 sub.1) in pianta ha dimensioni di ml .12,00 x 16,10 circa e si articola al solo piano terra.

Consiste di unico locale con due piccoli uffici e servizio igienico .L'altezza del capannone varia tra ml. 5,17 e ml. 6,00 mentre gli uffici- servizi hanno altezza di ml. 2,25 circa .

E' rifinita modestamente con pavimenti in cemento , finestre in altezza metalliche , portone in metallo e vetro di tipo scorrevole . Nella zona uffici servizi le pareti sono intonacate e tinteggiate con porte in alluminio e pavimenti e rivestimenti in ceramica .

Il servizio è dotato di lavandino e "turca" .

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico fuori traccia in canaletta esterna.

Impianto di riscaldamento con bruciatore esterno e foro per aerazione .

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre attesa la vetustà .

L'area esclusiva (mapp. 160 sub. 2) è in parte pavimentata con ghiaia e parte a verde per una superficie di circa mq 320,00. Su di essa esiste vecchio box metallico di cui si prevede la rimozione.

E' recintata con muretto e rete metallica su paletti . L'accesso carraio dalla pubblica via del Lavoro, avviene da cancello metallico scorrevole.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di capannone autocarozzeria	superf. esterna lorda	193	1	193

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 5:

8.1 Criterio di stima:

L'autofficina viene stimata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di capannoni -laboratori , ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi . Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara.

I valori unitari assunti per il fabbricato ,tengono anche conto dell'incidenza del valore dell'area esclusiva . Viene considerata anche la vigente normativa sismica nonché la normativa prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Relativamente al contratto di locazione in essere, attesa la scadenza ed il discreto canone, nella valutazione non si considera nessun gravame, per cui l'immobile viene stimato senza riduzioni di valore rispetto al bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autofficina con area esclusiva	193	€. 280,00	€. 54.000,00

Valore Corpo in cifra tonda €54.000,00
 Valore complessivo diritto e quota € .54.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autofficina			€. 54.000,00

8. 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.

€. 8.100,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€. 1.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 5 :

Valore immobile (piena proprietà di porzione di capannone - Autofficina con area esclusiva in Copparo via del lavoro [redacted], a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale - ripristini .

LOTTO 5 "Stato Occupato in cifra tonda ...

€. 45.000,00

* * *

Lotto : 06

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi con garage in Copparo via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro 48
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.12, via del Lavoro 44C, piano T. , categoria C/1, classe 4[^] ,
consistenza mq. 89, superficie catastale mq. 103 , rendita €1.227,26 .

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;
mapp. 160 sub. 13 BCNC : androne comune;

Intestazione:

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

foglio 102,

-particella 160, sub.17, via del Lavoro , piano T. , categoria C/6, classe 1[^] ,
consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 49, rendita € . 153,23.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;

Confini:

-Negozio : mapp.160 sub. 10 per tre lati , mapp. 160 sub. 6 e 13 ;
-Garage : mapp. 160 sub. 10 per tre lati , mapp. 160 sub. 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Il negozio è conforme.

-L'intestazione del solo garage ,in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED] non è esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED] di
[REDACTED] con sede in Copparo stesso codice fiscale c.f. [REDACTED]

Regolarizzabile mediante :

Si prevede la presentazione di pratica di aggiornamento DOGFA al Catasto Fabbricati per correzione intestazione. Il costo presunto a carico dell'acquirente per tale pratica si stima in €300,00 , salvo diversa quantificazione degli enti e professionisti preposti .

Per quanto sopra : **SI dichiara la conformità catastale del negozio.**
NON SI dichiara la conformità catastale del garage.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo
Area urbanistica: Artigianale -Produttiva .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 6 -Negozio con garage in via del Lavoro [REDACTED]

Libero .

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 cancellati a cura e spese della procedura:

- 4.2.1 *Iscrizioni al 02.01.2023 :* Nessuna.
- 4.2.2 *Pignoramenti al 02.01.2023:* Nessuna.
- 4.2.3 *Altre trascrizioni al 02.01.2023:* Nessuna .

5. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 6 (Negozio con garage in via del Lavoro 44C)

Posizione condominiale : //////////////

Attestazione Prestazione Energetica //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] con sede in Copparo
c.f. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] di [REDACTED] a società [REDACTED])

Si evidenzia che in origine la soc. [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.
[REDACTED] (conferente) aveva acquistato da soc. [REDACTED] snc più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 6 (Negozio con garage in via del Lavoro [REDACTED])

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1975 del 21.06.1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Autorizzazione costruzione casa , uffici ,con sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 87/R del 22.04.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per ristrutturazione e cambio d'uso
fabbricato artigianale a n. 2 negozi al PT. N.1alloggio al
P.1° e laboratorio estetista P.1°
Agibilità del 29.05.1995 PG.10893 .

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .
Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

Numero Pratica edilizia. prot. 235/2001 del 03.07.2001
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per costruzione n. 3 garages
Agibilità prot. 22061 del 10.10.2001.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 6 (Negozio con garage in via del Lavoro [REDACTED])

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Nessuna salvo piccola pensilina in metallo e plexiglass, su area comune , da rimuovere a
cura e spese comuni tra i lotti 6-7-8-9.
Regolarizzabili mediante : ///////////////
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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia a
sanatoria -catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 6 (Negozio con garage in via del Lavoro [REDACTED])

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.
Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1
Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) .
PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera
C.U. n. 38 del 19.09.2022 .
Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 6 Negozio con garage in via del Lavoro [REDACTED]** di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio al piano terra nella palazzina di due piani , posta sul fronte strada e di un
garage doppio in corpo di fabbrica retrostante . Entrambe le unità hanno accesso dalla corte
comune (mapp. 160 sub. 10).

La palazzina ed il corpo garage ,hanno strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento
e c.a. con tetto a terrazzo o a unica falda inclinata . Le pareti perimetrali , sono intonacate e
tinteggiate con lattoneria metallica.

-Il negozio (mapp. 160 sub. 12) si articola al solo piano terra ed è composto da unico locale
con antibagno e bagno (altezza utile è di ml. 2,80). Comprende piccolo portico esterno.
E' accessibile da atrio comune (mapp. 160 sub.13)attraverso piccola pensilina metallica da
rimuovere .

E' rifinito con pavimenti in ceramica , serramenti di finestre in pvc con vetrocamera, tapparelle
in pvc e inferriate in ferro zincato , porta in metallo e vetro , pareti intonacate e tinteggiate ,
porte in legno .

Il bagno ha pavimenti e rivestimenti di ceramica con lavandino vaso wc e bidet. Nell'antibagno risultano pareti e soffitto con vistose macchie e infiorescenze, dovute a pregressa infiltrazione proveniente dal piano primo.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia .

Impianto di riscaldamento con convettori . La caldaia è in comune con il negozio attiguo ed è posta in un locale dello stesso (lotto 7).

Lo stato di manutenzione e conservazione del negozio è mediocre attesa la vetustà .

Si evidenzia il mancato ripristino della tinta delle pareti del bagno e antibagno, causa infiltrazione sopracitata.

Il garage (mapp. 160 sub.17), è per due posti auto con altezza utile di ml. 2,40. E' rifinito con pavimenti in cemento , pareti intonacate , portone basculante metallico e impianto elettrico fuori traccia. Due finestrelle sul retro risultano recentemente chiuse.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio e elementi in c.a prefabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- LOTTO 6 (Negozio con garage in via del Lavoro 44C)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	superf. esterna lorda	109	1	109
Garage	superf. esterna lorda	48	1	48

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 6

8.1 Criterio di stima:

Il negozio ed il garage vengono stimati con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di unità simili , ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi . Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara. Viene tenuto conto anche della normativa urbanistica. Nella stima si tiene conto delle opere di rifinitura , vetustà e stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. LOTTO 6 (Negozio con garage in via del Lavoro 44C) -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio cn. 44C	109	€.450,00	€. 49.050,00

Garage doppio	48	€.250,00	€.12.000,00
<hr/>			
<hr/>			

Valore Corpo in cifra tonda	€.61.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ .61.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 6 -Negozio con garage cn. 44C			€. 61.000,00

8. 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.

€. 9.150,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 300,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 6 :

Valore immobile (piena proprietà di Negozio con garage in Copparo via del Lavoro), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia e catastale .

LOTTO 6 "Stato Libero" in c.t.

€. 52.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 07

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi in Copparo via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro 4
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.14, via del Lavoro 44A, piano T. , categoria C/1, classe 4[^] ,
consistenza mq. 89, superficie catastale mq. 104, rendita €1.227,26 .

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;
mapp. 160 sub. 13 BCNC : androne comune;

Confini:

-Negozi : mapp.160 sub. 10 per due lati , 160 sub. 13 e sub. 6 , mapp. 160 sub. 2 ;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La scheda catastale del negozio e l'intestazione sono corrette .

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva -residenziale .

3. STATO DI POSSESSO: - LOTTO 7- Negozi in Copparo via del Lavoro [REDACTED]

L'immobile risulta libero.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 7 Negozio in Copparo via del Lavoro

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], con sede in Copparo
c. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] a società [REDACTED]).

Si evidenzia che in origine la soc [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940. [REDACTED] (conferente) aveva acquistato da soc. [REDACTED] più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 7 Negozio in Copparo via del Lavoro

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1975 del 21.06.1975
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza edilizia
Per lavori: Autorizzazione costruzione casa , uffici ,con sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976
Intestazione [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 87/R del 22.04.1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: C.E. per ristrutturazione e cambio d'uso
fabbricato artigianale a n. 2 negozi al PT. N.1alloggio al P.1° e laboratorio estetista P.1°
Agibilità del 29.05.1995 PG.10893 .

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .
Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 7 Negozio in Copparo via del Lavoro

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Nessuna salvo piccola pensilina in metallo e plexiglass, su area comune , da rimuovere a cura e spese comuni tra i lotti 6-7-8-9.

Regolarizzabili mediante : ////////////////

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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-a sanatoria -catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 7 Negozio in Copparo via del Lavoro

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013. Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022.

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 7 - Negozio in Copparo via del Lavoro** - di cui al punto **A**

Trattasi di un negozio al piano terra nella palazzina di due piani, posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub.10).

La palazzina ha strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e c.a. con tetto a terrazzo. Le pareti perimetrali , sono intonacate e tinteggiate con lattoneria metallica.

-Il negozio (mapp. 160 sub. 14) si articola al solo piano terra ed è composto da unico locale con antibagno e bagno (altezza utile è di ml. 2,80). Comprende piccolo portico esterno. E' accessibile da atrio comune (mapp. 160 sub. 13).

E' rifinito con pavimenti in ceramica , serramenti di finestre in pvc con vetrocamera, tapparelle in pvc e inferriate in ferro zincato , porta ingresso in metallo e vetro, pareti intonacate e tinteggiate , porte in legno .

Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica ed è dotato di lavandino vaso wc e bidet. Nell'antibagno esiste la caldaia in comune con il lotto 6.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia .

Impianto di riscaldamento- condizionamento con convettori a soffitto e split .

Lo stato di manutenzione e conservazione del negozio è normale attesa la vetustà .

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio e elementi in c.a prefabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 7 Negozio in Copparo via del Lavoro

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Negozio cn. 44A	superf. esterna lorda	109	1	109
-----------------	--------------------------	-----	---	-----

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA - LOTTO 7

8.1 Criterio di stima:

La stima del negozio viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di unità commerciali, ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi. Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara. I valori unitari tengono conto della normativa degli strumenti urbanistici vigenti. Nella stima si tiene conto delle opere di rifinitura, vetusta e stato di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. LOTTO 7 - Negozio in Copparo via del Lavoro 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio cn 44A	109	€ .450,00	€ . 49.050,00

Valore Corpo in cifra tonda € . 49.000,00

Valore complessivo diritto e quota € .49.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 7 -Negozio cn. 44A			€ . 49.000,00

8. 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 Giudiziarica nell'ambito di procedure esecutive.

€ . 7.350,00

-Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e/o catastale € . 0,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 7 :

Valore immobile (piena proprietà di Negozio in Copparo via del Lavoro 44A), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia e catastale .

LOTTO 7 " Stato Libero " in ct.

€. 42.000,00

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 08

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento P.1° ,con garage in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro 4 [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.7, via del Lavoro 44B, piano 1° , categoria A/3, classe 3^ ,
consistenza vani 7 , superficie catastale mq. 168 , rendita €795,34.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;
mapp. 160 sub. 13 BCNC : androne comune;
mapp. 160 sub. 6 BCNC : ingresso vano scala comune;

Intestazione:

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

foglio 102,

-particella 160, sub.15, via del Lavoro , piano T. , categoria C/6, classe 2^ , consistenza
mq.16 , superficie catastale mq. 20 rendita €. 66,93.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;

Confini:

Appartamento : spazio aereo su corte mapp.160 sub.10 per tre lati , mapp.160 sub 6 e
mapp. 160 sub. 8

Garage : mapp. 160 sub.10 , mapp. 160 sub. 16 , mapp. 160 sub.1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nell'appartamento risultano realizzate alcune tramezze in cartongesso nella zona pranzo e cucina- soggiorno che devono essere rimosse . L'intestazione è corretta .

Per il garage , la scheda risulta corretta salvo piccola finestrella che non influisce sulla rendita catastale mentre l'intestazione in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED] non è esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED] [REDACTED] con sede in Copparo, stesso codice fiscale c.f. [REDACTED]

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione catastale si stima €. 300,00.(vedi anche capitolo 7.1)

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva -residenziale .

3. STATO DI POSSESSO: - LOTTO 8 Appartamento con garage via del Lavoro 4 [REDACTED]

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'appartamento ed il garage risultano locati Lin Qianqian con contratto di locazione stipulato il 05.07.2018 e registrato Agenzia Entrate di Rovigo il 05.07.2018 al n. 2347 3T .

La durata del contratto è prevista in anni 4 rinnovabili con scadenza 17.06.2026.

Il canone mensile attuale è di €.1.000,00.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.*

4.2.2 *Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.*

4.2.3 *Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 8

Attestazione Prestazione Energetica

APE del 16.10.2013 n. 3821089645 del geom. M. Bognesi . Classe G .

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI : LOTTO 8

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , con sede in Copparo

c. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] di [REDACTED]).

Si evidenzia che in origine la soc [REDACTED] di [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

[REDACTED] conferente) aveva acquistato da soc. [REDACTED] più ampio immobile

con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 8 Appartamento con garage via del Lavoro

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1975 del 21.06.1975

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza edilizia

Per lavori: Autorizzazione costruzione casa , uffici ,con sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976

Intestazione: .

Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 87/R del 22.04.1995

Intestazione:

Tipo pratica: C.E. per ristrutturazione e cambio d'uso fabbricato artigianale a n. 2 negozi al PT. N.1 alloggio al P.1° e laboratorio estetista P.1°

Agibilità del 29.05.1995 PG.10893 .

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .

Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

Numero Pratica edilizia. prot. 235/2001 del 03.07.2001

Intestazione:

Tipo pratica: C.E. per costruzione n. 3 garages

Agibilità prot. 22061 del 10.10.2001.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 8 Appartamento con garage via del Lavoro

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Costruzione di pareti in cartongesso nella zona pranzo , cucina- soggiorno e di finestrella nel garage , oltre a piccola pensilina in metallo e plexiglass, su area comune , da rimuovere a cura e spese comuni tra i lotti 6-7-8-9.

Regolarizzabili mediante :

Rimozione delle pareti in cartongesso e chiusura finestrella per ripristino stato autorizzato ,con una spesa presunta a carico dell'acquirente di €. 2.500,00 ovvero eventuale presentazione di pratica di sanatoria edilizia , se ed in quanto possibile , ai sensi della LR. 23/2004 o DPR 380/01 se ritenuto conveniente.

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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 8 Appartamento con garage via del Lavoro

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.

Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .
Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 8 Appartamento P.1° con garage via del Lavoro 44B** di cui al punto **A**

Trattasi di appartamento al piano 1°, in palazzina di due piani, posta sul fronte strada e di un garage in corpo di fabbrica retrostante. Entrambe le unità hanno accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub. 10).

La palazzina ed il corpo garage, hanno strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento e c.a. con tetto a terrazzo o a unica falda inclinata. Le pareti perimetrali, sono intonacate e tinteggiate con lattoneria metallica.

L'appartamento al Piano Primo (mapp. 160 sub. 7) è accessibile dall'ingresso vano scala comune (mapp. 160 subb.6-13) ed è composto da:

-ingresso, cucina con retro, pranzo, salotto, soggiorno, n. 2 camere da letto matrimoniali, bagno e due balconi (altezza utile di ml. 2,75).

Si precisa che nei locali cucina, soggiorno e pranzo risultano realizzate alcune tramezze in cartongesso per creare altre due stanze autonome con due disimpegni. Per dette divisorie abusive si prevede la loro rimozione.

L'appartamento è rifinito con pavimenti in ceramica, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di normali sanitari quali vaso wc, lavandino bidet e box doccia.

Nel soffitto e in una parete del bagno risultano evidenti macchie e muffe per infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

I balconi hanno parapetti in muratura intonacata con pavimenti in gres.

Gli impianti consistono di:

Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. La caldaia è posta in cucina, è autonoma e funziona a metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre attesa la vetustà e la scarsa manutenzione.

Il garage (mapp. 160 sub. 15) è per unico posto auto con altezza utile di ml. 2,40. E' rifinito con pavimento in cemento, pareti intonacate, portone basculante metallico e impianto elettrico fuori traccia. E' dotato di piccola finestrella.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio e elementi in c.a prefabbricato.

La scala comune (mapp.160 sub.6) è in c.a. con gradini in marmo e ringhiera metallica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 8 Appartamento con garage via del Lavoro 44B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.1° via Lavoro 44B	superf. esterna lorda	158	1	158

Garage	Superficie esterna lorda	18		18
--------	--------------------------	----	--	----

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 8 Appartamento con garage via

8.1 Criterio di stima:

L'appartamento con garage, viene stimato con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di appartamenti e autorimesse, ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi. Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara.

Nella stima si tiene conto del grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione.

I valori unitari tengono anche conto della normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

Relativamente al contratto di locazione in essere, attesa la scadenza ed il discreto canone, nella valutazione non si considera nessun gravame per cui l'immobile viene stimato senza riduzioni di valore rispetto al bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. LOTTO 8 Appartamento con garage via del Lavoro 44B

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1°via del Lavoro 44B	158	€.400,00	€. 63.200,00
Garage	18	€.250,00	€.4.500,00

Valore Corpo in cifra tonda €.68.000,00

Valore complessivo diritto e quota € .68.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 8 - Appartamento P.1° con garage cn. 44B			€. 68.000,00

8. 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.

€. 10.200,00

-Spese tecniche per ripristini regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 2.800,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 8 :

Valore immobile (piena proprietà di appartamento con garage in Copparo via del Lavoro), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto di costi per ripristini ,sanatoria edilizia e catastale.

LOTTO 8 "Stato Occupato" in c.t.

**€. 5
5.000,00**

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n.

Lotto : 09

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio (già estetista) P.1°e garage in Copparo (FE) via del Lavoro

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

con sede in Copparo via del Lavoro
c.f.

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- con sede in Copparo cf.
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.8, via del Lavoro 44B, piano 1°, categoria C/3, classe 3^ ,
consistenza mq.66 , superficie catastale mq.71 rendita € . 224,97.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;
mapp. 160 sub. 13 BCNC : androne comune;
mapp. 160 sub. 6 BCNC : ingresso vano scala comune;

Intestazione:

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

foglio 102,

-particella 160, sub.16, via del Lavoro , piano T. , categoria C/6, classe 2^ , consistenza mq.16 , superficie catastale mq. 19 rendita €. 66,93 .

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;

Confini:

Laboratorio : spazio aereo su corte mapp.160 sub.10, mapp.160 sub. 6 e mapp. 160 sub.7

Garage : mapp. 160 sub.10 , mapp. 160 sub. 17 , mapp. 160 sub.15.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scheda e l'intestazione del laboratorio risultano corretti.

Per il garage , la scheda risulta corretta salvo piccola finestrella che non influisce sulla rendita catastale mentre l'intestazione in capo alla società [REDACTED] di

[REDACTED] non è esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Copparo, stesso codice fiscale c.f. [REDACTED]

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione catastale si

stima €. 300,00.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale del laboratorio e NON SI dichiara la conformità del garage.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva -residenziale .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 9 Laboratorio -estetista P.1° , con garage via del Lavoro [REDACTED]

Il laboratorio ed il garage sono liberi .

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica ////////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 9 Laboratorio P.1°con garage via del Lavoro [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , con sede in Copparo

c. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn.

6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [redacted]
[redacted] di [redacted])

Si evidenzia che in origine la soc [redacted] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.
[redacted] aveva acquistato da [redacted] più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 9- Laboratorio estetista P.1° , con garage via del Lavoro 4 [redacted]

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1975 del 21.06.1975
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza edilizia
Per lavori: Autorizzazione costruzione casa , uffici ,con sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976
Intestazione: [redacted].
Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 87/R del 22.04.1995
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.E. per ristrutturazione e cambio d'uso fabbricato artigianale a n. 2 negozi al PT. ,n..1alloggio al P.1° e laboratorio estetista P.1°
Agibilità del 29.05.1995 PG.10893 .

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .
Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

Numero Pratica edilizia. prot. 235/2001 del 03.07.2001
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: C.E. per costruzione n. 3 garages
Agibilità prot. 22061 del 10.10.2001.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 9 Laboratorio -estetista P.1° , con garage via del Lavoro [redacted]

Dall'esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Nessuna salvo finestrella nel garage di cui si prevede la chiusura oltre piccola pensilina in metallo-plexiglass, su area comune, da rimuovere a cura e spese comuni tra i lotti 6-7-8-9.

Regolarizzabili mediante : Chiusura finestrella garage con costo presunto di €.100,00.
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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

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

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 9 Laboratorio P.1 con garage via del Lavoro [redacted]

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013. Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 9 Laboratorio-estetista P.1°, con garage via del Lavoro** di cui al punto **A**

Trattasi di un piccolo laboratorio (già di estetica) al piano 1°, in palazzina di due piani, sita sul fronte strada e di un garage in corpo di fabbrica retrostante. Entrambe le unità hanno accesso dalla corte comune (mapp. 160 sub. 10).

La palazzina ed il corpo garage, hanno strutture portanti in muratura di mattoni, laterocemento e c.a. con tetto a terrazzo o a unica falda inclinata. Le pareti perimetrali, sono intonacate e tinteggiate con lattoneria metallica.

-Il laboratorio al Piano Primo (mapp. 160 sub. 8) è accessibile dall'ingresso vano scala comune (mapp. 160 subb.6-13) ed è composto da:

-ingresso-attesa, n. 2 locali, bagno con antibagno e ripostiglio (altezza utile è di ml. 2,77).

Il laboratorio è stato ricavato in un originario appartamento ed è rifinito con pavimenti in ceramica, serramenti di finestre in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di normali sanitari quali vaso wc, lavandino bidet e box doccia.

Gli impianti consistono di:

Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. La caldaia nel ripostiglio è autonoma e funziona a metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione del laboratorio è normale attesa la vetustà.

Il garage (mapp. 160 sub. 16) è per unico posto auto con altezza utile di ml. 2,40. E' rifinito con pavimento in cemento, pareti intonacate, portone basculante metallico e impianto elettrico fuori traccia. E' dotato di piccola finestrella.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio e elementi in c.a prefabbricato.

La scala comune (mapp.160 sub.6) è in c.a. con gradini in marmo e ringhiera metallica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 9 Laboratorio -estetica con garage via del Lavoro

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio P.1° via Lavoro 44B	superf. esterna lorda	70	1	70
Garage	Superficie esterna lorda	17	1	17

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 9 laboratorio con garage via del Lavoro

8.1 Criterio di stima:

Il laboratorio con garage viene stimato 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 .
 Vengono considerati anche i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate di Ferrara.
 Nella stima si tiene conto del grado di rifinitura , vetustà e stato di manutenzione e conservazione .
 I valori unitari tengono anche conto della normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. LOTTO 9 Laboratorio con garage via del Lavoro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio P.1° via del Lavoro 44B	70	€ .480,00	€ . 33.600,00
Garage	17	€ .250,00	€ .4.250,00
<hr/>			
<hr/>			

Valore Corpo	€ .38.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ .38.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 9 - Laboratorio P.1° con garage cn. 44B			€ . 38.000,00

8. 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. € . 5.700,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale edilizia € . 400,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 9 :

Valore immobile (piena proprietà di Laboratorio P.1° con garage in Copparo via del Lavoro 44B), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto di costi per sanatoria edilizia-aggiornamento catastale .

LOTTO 9 "Stato Libero" in c.t. € 32.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento in Copparo (FE) via del Lavoro 50

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

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

proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 514, sub.7, via del Lavoro 50, piano T. , categoria A/3, classe 1^ ,
consistenza vani 5,5 , superficie catastale mq.120, rendita €440,28.

Utilità comuni : mapp. 514 sub. 11 BCNC : corte comune;

Confini:

mapp.514 sub.11 per due lati , mapp. 514 sub.3 , mapp. 514 sub. 8 , mapp. 514 sub.9.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scheda risulta corretta mentre l'intestazione in capo alla società [REDACTED]
di [REDACTED] non è esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Copparo, stesso codice fiscale c.f. [REDACTED]

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione catastale
(intestazione) si stima in €. 300,00.

Per quanto sopra Non Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro [REDACTED] -

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'appartamento è occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato il
01.06.2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 08.07.1922 n. 5747 serie 3T. La
durata è prevista di anni 4 prorogabili e scadenza il 31.05.2026. Il canone mensile è di
€. 480,00.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro 50 -

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , con sede in Copparo

c.f. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del
notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn.

6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED]
[REDACTED]).

Si evidenzia che in origine la soc. [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

La soc. [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] più ampio immobile con rogito del notaio GL. Maioli del 21.09.1994 rep. 49988/10574 trascritto a Ferrara il 15.10.1994 ai nn.12849/8379.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro [REDACTED]-

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 40/F del 22.05.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE per costruzione fabbricato (palazzina) aderente a capannone esistente al P.T., con locali esposizione , uffici e servizi e abitazione al P.1°.

Numero Pratica edilizia. prot. 55/F del 27.12.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E variante inessenziale modifiche P.T.
Agibilità parziale prot. 787 del 28.01.1980 (commerciale P.T).

Numero Pratica edilizia. prot. 32/F del 26.09.1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione recinzione.

Numero Pratica edilizia. prot. 50/F del 14.09.1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Rinnovo ultimazione lavori palazzina.

Numero Pratica edilizia. prot. 236/F del 28.01.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE. Per completamento della 40/F/78 e rinnovo 50/F/83.

Voltura a Ricchieri Millo snc prot. 508/99 del 21.09.1999

delle pratiche 40/F/78 - 55/F/79 -50/F/83 -236/F/87.

Numero Pratica edilizia. prot. 296/F del 03.11.1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Rinnovo -variante delle pratiche 40/F/78 , 55/F/79, 236/F/87 per ristrutturazione e cambio d'uso piano terra (per ricavo di alloggio e magazzino per attività artigianale e modifiche alloggio P.1°.

Numero Pratica edilizia. prot. 865/F/99 del 31.03.2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Variante alla 296/99

Certificato di conformità edilizia ed abitabilità prot. 26642/01 del 24.11.2001 della palazzina.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro [REDACTED]

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :

Costruzione di porta interna nel locale ingresso per accesso al lotto 11.

Regolarizzabili mediante :

Ripristino dei luoghi con chiusura di porta con costo presunto di €. 500,00 ovvero

presentazione di pratica di sanatoria edilizia , ai sensi della LR. 23/2004 o DPR 380/01 , che tuttavia non appare conveniente economicamente.

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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013. Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 . Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro** -di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento al piano terra , in palazzina di due piani , posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune (mapp. 514 sub. 11) contigua al retrostante capannone lotto 12 e appartamenti lotti 11 e 13.

La palazzina, ha strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e c.a. con tetto a falde inclinate e manto in laterizio . Le pareti perimetrali , sono intonacate con lattoneria metallica.

L'area scoperta comune mapp.514 sub. 11 è recintata con muretto e rete metallica e sistemata a piazzale ghiaiato ed a verde con piante ornamentali . L'accesso avviene da cancello carraio.

- L'appartamento (mapp. 514 sub. 7) è composto da :

-ingresso, cucina-pranzo , corridoio , disimpegno ,bagno e due camere da letto matrimoniali (altezza utile è di ml. 2,80) .

E' rifinito con pavimenti in ceramica , serramenti di finestre in legno con vetrocamera e vetro semplice , tapparelle in pvc , porte in legno tamburato , pareti intonacate e tinteggiate, portoncino ingresso in legno con doppio serramento in metallo e vetro

Il bagno è dotato di normali sanitari quali vaso wc, lavandino bidet e vasca .

L'appartamento è comunicante con il lotto 12 attraverso porta interna che deve essere chiusa a spese comuni.

N.B. Il bagno dell'appartamento ha una finestra prospiciente un locale chiuso facente parte del lotto 12 confinante , e non verso l'esterno . Detto locale era in origine una tettoia.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia .

Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. La caldaia è posta in cucina, è autonoma e funziona a metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.T.via Lavoro 50	superf. esterna lorda	117	1	117

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 10**8.1 Criterio di stima:**

L'appartamento viene stimato 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.

Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara. La stima tiene conto delle opere di rifinitura, vetustà e stato di conservazione.

I valori unitari tengono anche conto della normativa degli strumenti urbanistici vigenti.

In ordine alla locazione in corso non vengono applicate riduzioni percentuali rispetto al valore del bene libero, tenuto conto del reddito che produce il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro 50 -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.T. via Lavoro 50	117	€.450,00	€. 53.000,00

Valore Corpo in cifra tonda €53.000,00

Valore complessivo diritto e quota in cifra tonda € .53.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 10 - Appartamento P.T. cn 50			€. 53.000,00

8. 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.

€. 7.950,00

-Spese ripristini e regolarizzazione edilizia -catastale

€. 800,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 10 :

Valore immobile (piena proprietà quota 1/1 di Appartamento P.T in Copparo via del Lavoro), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia-aggiornamento catastale.

LOTTO 10 "Stato Occupato" in c.t. €. 44.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)-
via del Lavoro c.n. 52

Lotto : 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento (già magazzino) in Copparo (FE) via del Lavoro

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

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], con sede in Copparo
c. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] di [REDACTED])

Si evidenzia che in origine la soc. [REDACTED] era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

La soc. [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] più ampio immobile con rogito del notaio GL. Maioli del 21.09.1994 rep. 49988/10574 trascritto a Ferrara il 15.10.1994 ai nn.12849/8379.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 11 – Appartamento (già magazzino) P.T. via del Lavoro [REDACTED]

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 40/F del 22.05.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE per costruzione fabbricato (palazzina) aderente a capannone esistente al P.T., con locali esposizione , uffici e servizi e abitazione al P.1°.

Numero Pratica edilizia. prot. 55/F del 27.12.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E variante inessenziale modifiche P.T.
Agibilità parziale prot. 787 del 28.01.1980 (commerciale P.T).

Numero Pratica edilizia. prot. 32/F del 26.09.1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione recinzione.

Numero Pratica edilizia. prot. 50/F del 14.09.1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Rinnovo ultimazione lavori palazzina.

Numero Pratica edilizia. prot. 236/F del 28.01.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE. Per completamento della 40/F/78 e rinnovo 50/F/83.

Voltura a [REDACTED] prot. 508/99 del 21.09.1999

delle pratiche 40/F/78 - 55/F/79 -50/F/83 -236/F/87.

Numero Pratica edilizia. prot. 296/F del 03.11.1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Rinnovo -variante delle pratiche 40/F/78 , 55/F/79, 236/F/87 per ristrutturazione e cambio d'uso piano terra (per ricavo di alloggio e magazzino per attività artigianale e modifiche alloggio P.1°.

Numero Pratica edilizia. prot. 865/F/99 del 31.03.2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Variante alla 296/99

Certificato di conformità edilizia ed abitabilità prot. 26642/01 del 24.11.2001 della palazzina.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 11 - Appartamento (già magazzino) P.T. via del Lavoro

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Risulta costruito abusivamente un appartamento autonomo all'interno dell'originario magazzino con modifiche interne e prospettiche .

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di pratica di sanatoria edilizia , ai sensi della LR. 23/2004 o DPR 380/01 mantenendo la destinazione d'uso originaria sempre a magazzino con un costo presunto pari ad €5.000,00 comprensivo di 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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-catastale eventuali ripristini o altro che si rendesse necessario , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 11 - Appartamento P.T. via del Lavoro 52 -

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013. Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 11 - Appartamento P.T. via del Lavoro** -di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento al piano terra , in palazzina di due piani , posta sul fronte strada con accesso dalla corte comune (mapp. 514 sub. 11) contigua al retrostante capannone lotto 12 e ai lotti 10 e 13. .

La palazzina, ha strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e c.a. con tetto a falde inclinate con manto in laterizio. Le pareti perimetrali , sono intonacate con lattoneria metallica.

L'area scoperta comune mapp.514 sub. 11 è recintata con muretto e rete metallica e sistemata a piazzale ghiaiato ed a verde con piante ornamentali . L'accesso avviene da cancello carraio.

- L'appartamento al P.T. (censito magazzino mapp. 514 sub. 8) è composto da : cucina-pranzo , n.2 disimpegni ,bagno e camera da letto (altezza utile è di ml. 2,80) .

E' rifinito con pavimenti in ceramica , serramenti di finestre in legno con vetrocamera , tapparelle in pvc , inferriate ,porte in legno tamburato , pareti intonacate e tinteggiate, portoncino ingresso in legno con doppio serramento in metallo e vetro.

Il bagno è dotato di normali sanitari quali vaso wc, lavandino bidet e box doccia .

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. La caldaia è posta nel bagno e funziona a metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono .

N. B. La stima verrà eseguita considerando i locali ad uso magazzino e non uso residenziale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 11 - Appartamento (già magazzino) P.T. via del Lavoro 52 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento già magazzino PT.via Lavoro 52	superf. esterna lorda	60	1	60

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 11**8.1 Criterio di stima:**

L'appartamento viene stimato con la sua originaria destinazione a magazzino. Viene assunto il metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di locali di deposito, atteso che la sanatoria a fini residenziali appare difficilmente percorribile e/o economicamente non conveniente. Il tutto tenendo conto della zona produttiva di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi. Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara. I valori unitari tengono delle rifiniture, stato di conservazione e vetustà nonché della normativa urbanistica vigente.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. LOTTO 11 - Appartamento (già Magazzino) P.T. via del Lavoro 52 -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.T. Lavoro 52	60	€.350,00	€. 21.000,00

Valore Corpo	€.21.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ .21.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 11 - Appartamento (già magazzino) P.T. cn 52			€. 21.000,00

8. 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.

€. 3.150,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 5.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 11 :

Valore immobile (piena proprietà di Appartamento P.T già magazzino in Copparo via del Lavoro [REDACTED]), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto della sanatoria edilizia e catastale.

LOTTO 11 "Stato Libero " in c.t.

€. 13.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

N. 2 Magazzini e un laboratorio in Copparo (FE) via del Lavoro

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

con sede in Copparo via del Lavoro
c.f.

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- con sede in Copparo cf
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 514 sub.3, via del Lavoro 52A, piano T. , categoria C/2, classe 3[^] ,
consistenza mq.156 , superficie catastale mq.129, rendita €.459,23.

-particella 514 sub.4, via del Lavoro 52B, piano T. , categoria C/2, classe 1[^] ,
consistenza mq.128 , superficie catastale mq.133, rendita €. 277,65.

-particella 514 sub.5, via del Lavoro 52C, piano T. , categoria C/3, classe 2[^] ,
consistenza mq.226 , superficie catastale mq.235 rendita €.653,63.

Utilità comuni : mapp. 514 sub. 11 BCNC : corte comune;

Confini:

mapp.514 sub.11 per due lati , mapp. 514 sub.10 , mapp. 514 sub. 7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le schede delle tre unità non risultano corrette a seguito della realizzazione di
divisorie interne, porte interne , tamponamento di tettoia .

L'intestazione in capo alla società è esatta.

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione catastale si
stima €. 1.800,00.

Per quanto sopra Non Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 12 – Magazzini- laboratorio via del Lavoro

Libero.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: - LOTTO 12 Magazzini via del Lavoro [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] , con sede in Copparo
c.f. [REDACTED] attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del
notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn.
6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED] di
[REDACTED])

Si evidenzia che in origine la soc [REDACTED] era stata
costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il
03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

La soc. [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] più
ampio immobile con rogito del notaio GL. Maioli del 21.09.1994 rep. 49988/10574 trascritto
a Ferrara il 15.10.1994 ai nn.12849/8379.

7. PRATICHE EDILIZIE: - LOTTO 12 Magazzini via del Lavoro [REDACTED]

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023
prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 47/F/1975 del 02.10.1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia per costruzione capannone artigianale.

Numero Pratica edilizia. prot. 20/F/1975 del 20.07.1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza edilizia variante

Agibilità magazzino prot. 668/85 del 13.02.1985

Numero Pratica edilizia. prot. 28/F/1986 del 11.05.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione a costruire parete interna .

Numero Pratica edilizia. prot. 233/F/86 del 02.02.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. cambio d'uso da laboratorio a magazzino e modifiche interne

Numero Pratica edilizia. prot. 67/F del 27.11.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. variante della precedente 233/F/87

Agibilità prot. 1743/88 del 27.05.1994 Magazzino (233/F e 67/F)

Numero Pratica edilizia. prot. 68/F del 27.11.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per impianto fognario magazzino

Numero Pratica edilizia. prot. 216/F/86 del 16.05.1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. sanatoria ufficio-tettoia .

Numero Pratica edilizia. Prot. 7575 CE. 224 del 14.05.1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ristrutturazione porzione di magazzino con modifiche interne e di prospetto
Agibilità del 01.10.1998 prot. 19373/98

7.1 Conformità edilizia: - LOTTO 12 Magazzini via del Lavoro [REDACTED]

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Costruzione di divisorie interne e modifiche di prospetto, tamponamento di tettoia per ricavare una stanza chiusa con accesso dal cortile comune.

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di pratica di sanatoria edilizia , ai sensi della LR. 23/2004 o DPR 380/01 e/o eventuale ripristino della tettoia, con un costo presunto pari ad €.10.000,00 comprensivo di oblazione ,oneri catastali e spese di demolizione.

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 ed in particolare del tamponamento della tettoia con creazione di locale confinante con bagno lotto 10 .

Saranno comunque a totale carico degli acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia in sanatoria -catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica: - LOTTO 12 Magazzini via del Lavoro [REDACTED]

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.

Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1

Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) .

PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: - **LOTTO 12 Magazzini-Laboratorio via del Lavoro [REDACTED]** di cui al punto **A**

Trattasi di un capannone ,composto da n. 2 magazzini e un laboratorio artigianale contigui tra loro , sito sul retro della palazzina Lotti 10-11-13.

La strutture portanti del capannone sono in pilastri di c.a. e muratura di mattoni con capriatelle metalliche e tetto a falde in lastre di fibrocemento. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate.

L'area scoperta comune mapp.514 sub. 11 è recintata con muretto e rete metallica e sistemata a piazzale ghiaiato ed a verde con piante ornamentali . L'accesso avviene da cancello carraio.

Il magazzino (mapp. 514 sub.3) al piano terra ,

consiste di un locale deposito con disimpegno, servizio igienico , doccia , ufficio e un locale già tettoia (chiusa con muro , porta e finestra) . Per detto locale sarà da valutare il ripristino a tettoia a spese dell'acquirente ovvero la possibilità e verifica sulla economicità della sanatoria edilizia . Si evidenzia che il locale (ex tettoia) è comunicante con il lotto 10 posto nella palazzina contigua, attraverso una porta interna, porta da chiudere a spese comuni. (Altezze ml. 2,95 -

3,85).

Il magazzino (mapp. 514 sub.4) al piano terra

consiste di due locali (uno di recente realizzazione e destinato ad archivio).
I due locali hanno altezza utile da ml. 3,80 a ml 4,60.

I due magazzini, mapp. 514 sub. 3 e sub. 4, sono comunicanti internamente attraverso una porta .

Le rifiniture delle due unità consistono in con pavimenti in ceramica e cemento, finestre in pvc , portoni metallici ad ante , pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli di poliuretano. Le porte interne sono in legno ed i sanitari consistono in lavello un vaso wc e una doccia.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico fuori e sotto traccia.

Impianto di riscaldamento inutilizzato da tempo con convettori a parete .

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente attesa la vetustà e mancata manutenzione .

Il laboratorio artigianale (mapp. 514 sub.5) piano terra

è contiguo ai magazzini citati ed è composto da n. 3 locali , un disimpegno con servizio igienico e doccia .(altezza controsoffitto h.3,74) . I locali sono stati ricavati recentemente anche con divisorie in cartongesso.

Si evidenzia che il laboratorio è stato oggetto di un sinistro nel 2022 (tromba d'aria) che ha in parte divelto la guaina impermeabilizzante e danneggiato le lastre di fibrocemento del tetto ed il controsoffitto .

Tale sinistro quindi ha provocato copiose infiltrazioni di acqua piovana dal tetto all'interno del laboratorio, per cui si rende necessario un intervento di rimessa in pristino della copertura.

Lo stato di conservazione dei locali è pertanto scadente-pessimo.

Si precisa che detto laboratorio risulta comunicante attraverso una porta interna (abusiva) con il lotto 1 (mapp. 514 sub.10), porta che deve essere chiusa a spese comuni tra gli aggiudicatari dei due lotti (n.1 e n. 12).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

- LOTTO 12 Magazzini - Laboratorio via del Lavoro

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini subb.3-4 cn 52A-B	superf. esterna lorda	292	1	292
Laboratorio sub.5 cn 52C	superf.esterna lorda	230	1	230

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 12

8.1 Criterio di stima:

Il capannone con n.2 magazzini e un laboratorio, viene stimato con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni simili (depositi) , ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi anche in relazione alla tipologia del manto di copertura (lastre fibrocemento ante 1991) .

Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara. Viene considerato il grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione anche in relazione ai danni subiti nel laboratorio (recente tromba d'aria).

I valori unitari tengono anche conto della normativa urbanistica vigente.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. - LOTTO 12 Magazzini via del Lavoro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini subb.3-4 cn 52A-B	292	€ .230,00	€ . 67.160,00
Laboratorio sub.5 cn 52C	230	€ . 110,00	€ . 25.300,00

Valore Corpo in cifra tonda € .92.000,00

Valore complessivo diritto e quota € .92.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 12 - Magazzini-Labor. cn 52A-B-C			€ . 92.000,00

8. 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 Giudiziarica nell'ambito di procedure esecutive.

€ . 13.800,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ . 10.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 12 :

Valore immobile (piena proprietà 1/1 di Magazzini P.T. in Copparo via del Lavoro 52A-B-C), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto della sanatoria edilizia e catastale

LOTTO 12 "Stato Libero" in c.t. € . 68.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)-
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento P.1° in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 514, sub.9, via del Lavoro 52D, piano T.1°. , categoria A/3, classe 1[^] , vani 6,
superficie catastale mq.171 , rendita €.480,30.

Utilità comuni : mapp. 514 sub. 11 BCNC : corte comune;

Confini:

mapp.514 sub.11 per due lati , mapp. 514 sub.8 , mapp. 514 sub. 7.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lievi modifiche interne che non influiscono sulla rendita catastale.

La scheda catastale risulta corretta . L'intestazione in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED] non è esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Copparo, stesso codice fiscale

[REDACTED]

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione catastale si stima in €.600,00.

Per quanto sopra Non SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 13 - Appartamento P.1°. via del Lavoro [REDACTED]

L'appartamento è occupato da Ricchieri Ilaria socio della società richiedente il concordato senza contratto di locazione.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: - LOTTO 13 - Appartamento P.1° via del Lavoro

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED], con sede in Copparo
c.f.01235630389, attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del
notaio [REDACTED] del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn.
6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED]
[REDACTED] a società [REDACTED])

Si evidenzia che in origine la soc [REDACTED] era stata
costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il
03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

La soc [REDACTED] aveva acquistato da [REDACTED] più
ampio immobile con rogito del notaio GL. Maioli del 21.09.1994 rep. 49988/10574 trascritto
a Ferrara il 15.10.1994 ai nn.12849/8379.

(vedi note di trascrizioni) .

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 13 - Appartamento P.1° via del Lavoro -

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023
prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 40/F del 22.05.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE per costruzione di fabbricato (palazzina) aderente al capannone
esistente ,con al P.T. locali esposizione , uffici e servizi e abitazione al P.1° .

Numero Pratica edilizia. prot. 55/F del 27.12.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E variante inessenziale modifiche P.T.
Agibilità parziale prot. 787 del 28.01.1980 (commerciale P.T).

Numero Pratica edilizia. prot. 32/F del 26.09.1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione recinzione.

Numero Pratica edilizia. prot. 50/F del 14.09.1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Rinnovo ultimazione lavori palazzina.

Numero Pratica edilizia. prot. 236/F del 28.01.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE. Per completamento della 40/F/78 e rinnovo 50/F/83.

Voltura a [REDACTED] prot. 508/99 del 21.09.1999
delle pratiche 40/F/78 - 55/F/79 -50/F/83 -236/F/87.

Numero Pratica edilizia. prot. 296/F del 03.11.1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Rinnovo -variante delle pratiche 40/F/78 , 55/F/79, 236/F/87
per ristrutturazione e cambio d'uso piano terra (per ricavo di alloggio e magazzino
per attività artigianale e modifiche alloggio P.1°.

Numero Pratica edilizia. prot. 865/F/99 del 31.03.2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. Variante alla 296/99

Certificato di conformità edilizia ed abitabilità prot. 26642/01 del 24.11.2001 della
palazzina.

7.1 Conformità edilizia: -LOTTO 13 - Appartamento P.1° via del Lavoro [REDACTED] -

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :
Lievi modifiche interne con costruzione di muretto per doccia bagno e chiusura di
apertura tra ingresso e soggiorno. Alcune quote interne di locali sono oltre la tolleranza di
legge.

Regolarizzabili mediante :

Pratica di sanatoria edilizia ai sensi della LR 23/2004 e DPR 380/01 con una spesa presunta
di €. 4.000,00 ovvero ripristino dei luoghi, comprensivo di aggiornamento catastale.

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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-
catastale, ripristini o altro che si rendessero necessari , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 13 - Appartamento P.1° via del Lavoro [REDACTED] -

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013.
Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1
Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche).
PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera
C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 13 - Appartamento P.1° via del Lavoro [REDACTED] -di cui al punto A**

Trattasi di un appartamento al piano primo , in palazzina di due piani , posta sul fronte strada
con accesso dalla corte comune (mapp. 514 sub.11) e soprastante i lotti 10 e 11 sopradescritti.

La palazzina, ha strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e c.a. con tetto a
falde inclinate con manto in laterizio . Le pareti perimetrali , sono intonacate e tinteggiate con
lattoneria metallica.

L'area scoperta comune mapp.514 sub. 11 è recintata con muretto e rete metallica e sistemata
a piazzale ghiaiato ed a verde con piante ornamentali . L'accesso avviene da cancello carraio.

- L'appartamento (mapp. 514 sub. 9) è accessibile da un vano scala esclusivo con accesso dalla corte comune citata ed è composto da :
ingresso ,cucina- pranzo , soggiorno ,corridoio, due camere da letto matrimoniali ,due bagni , ampia terrazza , porticato e balcone (altezza utile è di ml. 2,70- 2,85).

E' ben rifinito con materiali di buona qualità, quali pavimenti in ceramica e parquet , serramenti di finestre in legno con vetrocamera, scuri esterni in legno verniciato , porte in legno tamburato , pareti intonacate e tinteggiate, portoncino ingresso di tipo blindato.

Nel soggiorno esiste camino .

Il bagno principale è dotato di vaso wc, lavandino, bidet e vasca .

Il bagno secondario , con antibagno è munito di lavandino , vaso wc, bidet e doccia .

Il terrazzo sul retro è pavimentato in ceramica e dotato di parapetti in muratura .

Il portico verso strada ha anch'esso i pavimenti in ceramica e i parapetti sono in ringhiera metallica.

Il vano scala esclusivo ha struttura in laterocemento e cemento armato con pareti intonacate. I pavimenti sono in ceramica con ringhiera metallica.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa .

La caldaia funziona a metano.

Esiste impianto di condizionamento con macchina esterna e due split.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è più che buono attesa la qualità dei materiali e la recente ristrutturazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 13 - Appartamento P.1°. via del Lavoro 52D -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P1° via Lavoro 52D	superf. esterna lorda	139	1	139
Terrazzo- Portico balcone vano scala	Superficie	140	1	140

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 13

8.1 Criterio di stima:

L'appartamento al piano primo viene stimato con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni simili , ubicati nella zona produttiva di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi .

Vengono considerate le buone rifiniture , il buono stato di manutenzione e conservazione e tenuto conto anche dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara.

I valori unitari tengono anche conto della normativa urbanistica vigente.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. LOTTO 13 - Appartamento P.1°. via del Lavoro 52D

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1°. Lavoro 52D	139	€.630,00	€. 87.570,00
Terrazzo- portico ecc.	140	€.160,00	€.22.400,00

Valore Corpo in c.t. €.110.000,00

Valore complessivo diritto e quota in c.t € .110.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 13 - Appartamento P.1° cn 52D			€. 110.000,00

8. 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.

€. 16.500,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 4.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 13 :

Valore immobile (piena proprietà 1/1 di Appartamento P.1° in Copparo via del Lavoro (D)), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto della sanatoria edilizia e catastale

LOTTO 13 "Stato Libero " in c.t.

€. 89.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. [REDACTED]

Lotto : 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio con appartamento, garage e corte esclusiva in Copparo (FE)
via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 570, sub.1, via del Lavoro , piano T. , categoria C/3, classe 2[^] , consistenza mq. 186, superficie catastale mq.215 , rendita €537,94.

-particella 570, sub.2, via del Lavoro 54, piano 1[°]-2[°] , categoria A/3, classe 2[^] , consistenza vani 8 , superficie catastale mq.178, rendita €764,36.

-particella 570, sub.4, via del Lavoro , piano T. , categoria C/6, classe 2[^] , consistenza mq. 58, superficie catastale mq.52 , rendita € 242,63.

Utilità comuni : mapp. 570 sub. 5 BCNC : corte comune ai sub. 1-2-4;

Identificato al catasto Terreni di Copparo

Foglio 102 mapp. 570 Ente urbano di mq. 2601

Confini:

via del Lavoro, mapp.571 , mapp. 514 sub. 11

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scheda catastale del laboratorio risulta con lievi modifiche interne (apertura

chiusura porte) che non influiscono sulla rendita catastale dell'unità .
La scheda catastale dell'appartamento non è corretta per costruzione di bagno nel piano secondo e per demolizione di tramezze.
La scheda catastale del garage risulta conforme.
L'intestazione è corretta .
Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione catastale (intestazione) si stima €. 1.000,00.

Per quanto sopra Non SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 14 – Laboratorio, appartamento, ecc. via Lavoro

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :
Il laboratorio , il garage e la corte (mapp.570 sub.1 - sub.4 -sub.5) sono occupati da con contratto di locazione stipulato il 05.07.2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rovigo il 05.07.2018 n. 2344 serie 3T. La durata è prevista di anni 4 prorogabili e scadenza il 24.06.2024 . Il canone mensile è di €. 800,00.

L'appartamento (mapp. 570 sub. 2) è occupato da con contratto di locazione stipulato il 05.07.2018 registrato all'Agenzia delle Entrate di Rovigo il 11.07.2018 n. 2396 serie 3T. La durata è prevista di anni 4 prorogabili e scadenza il 24.06.2026 . Il canone mensile è di €. 400,00.

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 cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.*

4.2.2 *Pignoramenti al 02.01.2023: Nessuna.*

4.2.3 *Altre trascrizioni al 02.01.2023: Nessuna .*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica ////////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: -LOTTO 14 -

Titolare/Proprietario:

- , con sede in Copparo
c. attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società di di di

Si evidenzia che in origine la soc era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

La soc. aveva acquistato l'immobile da

██████████ con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 06.07.1999 rep. 149 trascritto a Ferrara il 22.07.1999 ai nn.13252/7447.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 14 – Laboratorio, appartamento, ecc. via Lavoro ██████████

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 12/P del 01.03.1976

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Licenza edilizia per costruzione laboratorio artigianale

Agibilità prot. 8672/1980 del 28.10.1980

Numero Pratica edilizia. prot. 63/P del 04.11.1981

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. ampliamento laboratorio .

Numero Pratica edilizia. prot. 64/P del 23.11.1989

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. rinnovo della pratica 12/P/76.

Numero Pratica edilizia. prot. 92/P/89 del 28.03.1990

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E per locali ripostiglio nel sottotetto.

Numero Pratica edilizia. prot. 28/P del 16.05.1991

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E per trasformazione urbanistica

Agibilità del 01.12.1990 di cui le C.E. 64/P89 , 92/P90, 28/P89

Numero Pratica edilizia. prot. 11P del 28.02.1992

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione per modifiche recinzione

Numero Pratica edilizia. prot. 45/P/92 del 29.06.1993

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E Sanatoria locali sottotetto

Numero Pratica edilizia. prot. 46/P/92 del 25.10.1995

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E per ridimensionamento pranzo ed eliminazione bagno nel sottotetto.

Numero Pratica edilizia. prot. 202 del 09.06.2000

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E per ridimensionamento pranzo e eliminazione bagno nel sottotetto

Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 27136/2001 del 10.10.2001

Numero Pratica edilizia. 281/2013 ED del 28.03.2014

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso di costruire e in sanatoria per garage e nuova tettoia.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 14 - Laboratorio, appartamento, ecc. via Lavoro ██████████ -

Dall' esame delle pratiche edilizie reperite sono state accertate le seguenti irregolarità :

Lievi modifiche interne e di prospetto con costruzione di bagno nel sottotetto .

Regolarizzabili mediante :

Costruzione di tramezza nel pranzo ed eliminazione bagno nel P.2°(sottotetto) per

ripristino della situazione di cui la pratica prot. 202 del 2000 ovvero presentazione di pratica di sanatoria edilizia , se ed in quanto possibile , ai sensi della LR. 23/2004 o DPR 380/01 , con un costo presunto pari ad €6.000,00 comprensivo di 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 acquirenti qualsiasi onere per pratica edilizia-catastale o altro che si rendesse necessaria , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 10 - Appartamento P.T. via del Lavoro 50 -

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del 28.11.2013. Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1 Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme Tecniche) . PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **LOTTO 14 – Laboratorio ,appartamento , garage e corte esclusiva in Copparo via del Lavoro** -di cui al punto **A**

Trattasi di un edificio con laboratorio ed un appartamento, nonché garage in corpo separato e corte esclusiva. Il tutto al cn. di via del Lavoro a Copparo .

L'edificio principale risulta edificato negli anni 1970 e poi ammodernato in parte in seguito.

Ha strutture portanti in muratura di mattoni , laterocemento e c.a. con tetto a falde inclinate . Le pareti perimetrali , sono intonacate e tinteggiate con lattoneria metallica.

Il fabbricato garage di recente costruzione in corpo separato, ha le strutture in laterocemento e muratura ,pareti solo in parte intonacate e tetto con manto in laterizio.

Il lotto di terreno su cui insistono i due edifici , ha una superficie catastale di mq. 2601 .

Il laboratorio (mapp. 570 sub. 1)

è composto da n. 2 ampi locali , con tre vani oltre ad antibagno e due servizi igienici .

L'altezza utile è di ml. 3,00.

E' accessibile dalla corte comune (mapp. 570 sub.5) attraverso un portone carrabile e una porta che immette in un ingresso comune con alloggio piano primo.

Le rifiniture consistono pavimenti in ceramica, serramenti di finestre in legno con vetro semplice, inferriate, porte in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino ingresso in legno. I servizi igienici sono dotati di vaso wc, e doccia.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia.

Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. La caldaia è posta in ripostiglio , è autonoma e funziona a metano.

Impianto di condizionamento con macchine esterne e split.

Lo stato di manutenzione e conservazione del laboratorio è mediocre causa vetustà.

-L'appartamento (mapp. 570 sub. 2) è composto da :

P.T. : Ingresso comune con laboratorio;

P.1° : Ingresso-vano scala , cucina con cottura , corridoio , soggiorno con scala a vista , due camere da letto matrimoniali , bagno e un balcone .altezza utile h.2,80.

P. 2° (sottotetto) : corridoio , pranzo ,bagno e una camera da letto (altezza utile da 1,60 a ml. 3,46). Esistono inoltre due ripostigli al grezzo (vani non abitabili).

E' rifinito con pavimenti in ceramica e parquet , serramenti di finestre in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc , porte in legno tamburato , pareti intonacate e tinteggiate, scala per accesso piano secondo in legno.

Esistono lucernai in legno nel sottotetto con i soffitti inclinati in parte rivestiti con perlinatura di

pvc.

Il balcone ha parapetto in muratura intonacata e pavimenti in gres .

Il bagno al P.1° è dotato di normali sanitari quali vaso wc, lavandino bidet e vasca .

Il bagno al piano secondo ha un box doccia in luogo della vasca oltre agli altri sanitari.

N.B. I sanitari del bagno nel sottotetto devono essere rimossi e deve essere realizzata tramezza, sempre nel sottotetto, per ripristino posizione autorizzata urbanisticamente dal Comune nel 2000 .

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico sotto traccia .

Impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa . La caldaia di vecchia posa ,è posta in cucina è autonoma e funziona a metano.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre attesa la vetustà .

Il sottotetto presenta vistose macchie- infiorescenze causa umidità-ponti termici.

Il garage mapp. 570 sub. 4 in corpo separato sul retro, è per unico posto auto , ed è dotato di due ripostigli . Ha altezza utile di ml 2,80 .

E' pavimentato in cemento ed è privo di serramenti di porte . Solo un ripostiglio è pavimentato in ceramica con porte e finestra in legno e impianto elettrico , mentre l'altro ripostiglio sul retro e praticamente al grezzo ,privo di serramenti e impianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'area scoperta esclusiva (mapp. 570 sub. 5) alle tre unità sopradescritte, è pavimentata con ghiaia e sistemata a giardino con piante ornamentali.

E' accessibile da due cancelli carrai ed è recintata con rete metallica , muretto ed elementi prefabbricati .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 14 – Laboratorio ,appartamento , garage e corte esclusiva in Copparo via del Lavoro 54-56

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio PT	Superficie esterna lorda	222	1	222
Appartamento P.1-2°	Superficie esterna lorda	172	1	172
Ingresso PT. ,Locali P.2° non abitabili, balcone	Superficie esterna lorda	60	1	60
Garage, rip	Superficie esterna lorda	68	1	68
Area esclusiva lotto	Superficie catastale	2601	1	2601

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA: LOTTO 14

8.1 Criterio di stima:

Il laboratorio , l'appartamento ed il garage vengono stimati con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni similari , ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi . Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara.

I valori unitari tengono conto delle opere di rifinitura. Vetustà e stato di conservazione.

Tengono anche conto della normativa urbanistica vigente e

dell'ubicazione in zona produttiva.

L'area scoperta di proprietà esclusiva con recinzioni , piazzali ecc, viene stimata autonomamente .

In ordine alle due locazioni in corso non vengono applicate riduzioni percentuali rispetto al valore dei beni considerati liberi tenuto conto del discreto reddito che producono le unità immobiliari .

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. LOTTO 14 Laboratorio , appartamento garage e corte in via del lavoro 54-56-

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio PT	222	€ .280,00	€ . 62.160,00
Appartamento P.1-2°	172	€ .400,00	€ .68.800,00
Ingresso P.T., Locali P.2 (sottotetto non abitabile) e balcone	60	€ . 200,00	€ .12.000,00
Garage	68	€ . 200,00	€ .13.600,00
Area scoperta esclusiva con piazzali e recinzioni	2300	€ .10,00	€ .23.000,00

Valore Corpo in c.t. € . 180.000,00

Valore complessivo diritto e quota in c.t. € .180.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 14 - Laboratorio, Appartamento Garage e corte cn 54-56			€ . 180.000,00

8. 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 Giudiziarica nell'ambito di procedure esecutive.

€ . 27.000,00

-Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. 6.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 14 :

Valore immobile (piena proprietà 1/1 di Laboratorio, Appartamento, garage e area esclusiva in Copparo via del Lavoro [REDACTED], a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto di sanatoria edilizia e catastale.

LOTTO 14 Stato Occupato” in c.t.

€. 147.000,00

* * *

Conclusioni

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

Lotto 1 – Complesso immobiliare - forno industriale- in Copparo (FE) via del Lavoro 4 [REDACTED]	€. 367.000,00
Lotto 2 - Laboratorio pasticceria in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 67.000,00
Lotto 3 - Porzione di capannone -Officina- in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 41.000,00
Lotto 4 - Porzione di capannone -Autocarozzeria- in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 53.000,00
Lotto 5 - Porzione di capannone -Officina- in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 45.000,00
Lotto 6 - Negozio con garage in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 52.000,00
Lotto 7 - Negozio in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 42.000,00
Lotto 8 – Appartamento P.1° con garage in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 55.000,00
Lotto 9 – Laboratorio P.1° con garage in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 32.000,00
Lotto 10 – Appartamento P. T. in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 44.000,00
Lotto 11 – Appartamento (Magazzino) P. T. in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 13.000,00
Lotto 12 - N.2 magazzini e laboratorio in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 68.000,00
Lotto 13 - Appartamento in Copparo (FE) via del Lavoro 5 [REDACTED]	€. 89.000,00
Lotto 14 – Laboratorio, appartamento, garage e corte esclusiva in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]	€. 147.000,00
Valore complessivo immobili intestati alla soc.	€. 1.115.000,00

N.B.

Le planimetrie allegare sono da considerare solo di ausilio per rappresentare gli immobili nel loro contesto

e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini. Gli oneri e obblighi per tali incombenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stata effettuata nessuna verifica statico-strutturale degli edifici e verifica di presenza di sostanze pericolose (amianto , rifiuti ecc.) in quanto non prevista dall'incarico . Ogni onere e obbligo per tali incombenti , 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.

Si evidenzia che in alcuni lotti il civico numero non corrisponde con quello indicato in catasto per cui la posizione deve essere regolarizzata con gli enti preposti a cura e spese degli acquirenti .

Ferrara 23.03.2023

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 dalla società [REDACTED] , tramite socio accomandatario [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.78 pagine ,di complessive n.2889 righe e n. 249 allegati .

Allegati :

-Planimetria scala 1:500 con legenda- Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 ;
- n. 7 visure catastali dei Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.

LOTTO 1) COMPLESSO GIA' FORNO INDUSTRIALE VIA DEL LAVORO 48 COPPARO (FE) -

n. 22 fotografie

N. 3 Planimetrie catastali, con modifiche

LOTTO 2) LABORATORIO -PASTICCERIA VIA DEL LAVORO 46E-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale

Contratto di locazione del 22.05.2009

LOTTO 3) OFFICINA VIA DEL LAVORO 46A-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale con modifiche

Contratto locazione del 31.12.2007

LOTTO 4) AUTOCAROZZERIA VIA DEL LAVORO 46-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale con modifiche

Contratto locazione del 30.04.1988

LOTTO 5) OFFICINA VIA DEL LAVORO 42-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale con modifiche

Contratto locazione del 13.04.1987

LOTTO 6) NEGOZIO E GARAGE VIA DEL LAVORO 44C-

n. 12 fotografie

n. 2 Planimetrie catastali con modifiche

LOTTO 7) NEGOZIO E GARAGE VIA DEL LAVORO 44C-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale

LOTTO 8) APPARTAMENTO P.1° E GARAGE VIA DEL LAVORO 44B-

n. 12 fotografie

n. 2 Planimetria catastale con modifiche

Contratto locazione del 05.07.2018

LOTTO 9) LABORATORIO P.1° E GARAGE VIA DEL LAVORO 44B-

n. 12 fotografie

n. 2 Planimetria catastale con modifiche

LOTTO 10) APPARTAMENTO P.T. VIA DEL LAVORO 50-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale con modifiche

Contratto locazione del 01.06.2022

LOTTO 11) APPARTAMENTO (magazzino) P.T. VIA DEL LAVORO 52-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale con modifiche

LOTTO 12) MAGAZZINI P.T. IN VIA DEL LAVORO 52A-B-C-

n. 12 fotografie

n. 3 Planimetrie catastali con modifiche

LOTTO 13) APPARTAMENTO P.1°. VIA DEL LAVORO 52D-

n. 12 fotografie

Planimetria catastale con modifiche

LOTTO 14) LABORATORIO, APPARTAMENTO, GARAGE E CORTE ESCLUSIVA VIA DEL LAVORO 54-56

n. 12 fotografie

n. 3 Planimetrie catastali con modifiche

n. 2 contratti locazione del 05.07.2018.

n. 3 mappe topografiche-satellitari per tutti i lotti
mappa catastale attuale

n. 2 Elaborati planimetrici

n. 2 Elenchi subalterni

n. 1 Riscontro accesso atti edilizi Unione Comuni Terre e Fiumi del 13.03.2023

n. 15 certificati Agibilità-Conformità edilizia

n. 2 Rogiti notaio Trevisani del 10.09.1992 e 05.06.1998 Costituzione e Trasformazione società

n. 1 Decreto di trasferimento del 22.07.1999

n. 5 Ispezioni-note trascrizioni Agenzia entrate FE (ex CRRII)

N.B. I sopraelencati allegati fanno parte integrante della relazione asseverata.