

**Tribunale di Ferrara  
PROCEDURA FALLIMENTARE**

**M.F. ELETTRONICA S.R.L.**  
N° Gen. Rep. **25/2022**

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Curatore Fallimentare : **Avv., Tonozzi Stefano**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 e Lotto 002**

**Esperto alla stima:** Geom. Debora Fortini  
**Codice fiscale:** FRTDBR79L66C469X  
**Studio in:** via Cento 20/A - 44049  
Vigarano Mainarda(FE)  
**Telefono:** 3387689849  
**Email:** geom.fortinidebora@gmail.com  
**Pec:** debora.fortini@geopec.it

---

**Lotto: 001**

Capannone artigianale ad uso laboratorio con uffici e servizi oltre a area cortiliva circostante esclusiva, Beni in **Cento (FE)** Località/Frazione **Reno Centese**  
Via chiesa 138

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Capannone artigianale uso laboratorio con uffici e servizi oltre a area cortiliva circostante esclusiva, siti in **Cento (FE)** Località/Frazione **Reno Centese**  
Via chiesa 138.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di M.F. ELETTRONICA S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 00977350388

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**Comune di Cento** foglio **4**, particella **647**, indirizzo via Chiesa 138, piano 1, categoria C/3, classe 1, consistenza 706,00 mq; superficie catastale 843,00 mq ; rendita € 2.187,71;

NOTE: l'area circostante e sottostante il fabbricato oggetto della presente è altresì identificato al Catasto Terreni del Comune di Cento al fg. 4 mapp. 647 quale ente urbano di mq. 1250,00.

CONFINI: confina a nord con mapp. 1341 e mapp. 1254 , a est con mapp. 1726, a sud con strada Via Chiesa, a ovest con mapp. 64,1340, ovvero;

**Conformità catastale:**

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono con lo stato dei luoghi, ad eccezione della tramezzatura in cartongesso che divide il locale laboratorio e origina un vano uso Ufficio al piano terra lato sud-est; mancata rappresentazione grafica del muretto della doccia nel bagno al piano 1, zona uffici.

Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

**Per quanto sopra NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** produttiva e residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

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 casa coni-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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:

**Ipoteca concessione amministrativa-riscossione**, contro:

M.F.ELETTRONICA S.R.L. a favore : AGENZIA ENTRATE - RISCOSSINE  
sede Roma; atto Agenzia delle Entrate Riscossione del 06-04-2022  
Rep. 2196/3922, **iscritta a Ferrara il 07-04-2022 al part. 1014 gen.**

**6385;**

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** – Atto Giudiziario Tribu-  
nale di Ferrara del 09/08/2022 Rep. 25/22, **trascritto a Ferrara il 13-**  
**10-2022 al part. 14499 gen. 19636**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** non reperite

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Alla data del 14-01-1965 la proprietà è di REBECCHI ANNA proprietaria del lotto di terreno per atto di vendita a rogito notaio Tura Ferrante del 14-01-1965 Rep. 10982/4244, registrato a Cento il 02-02-1965 al n. 82 e trascritto a Ferrara il 09-02-1965 al part. 1035 gen. 1814;

Alla data del 07-08-1987 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA DI MAGRI GIANCARLO E FORTINI MICHELE SNC sede Cento frazione Renocentese via Bottega 35, in forza di atto di vendita a rogito notaio Tura Ferrante del 07-08-1987 Rep. 116074/20555 trascritto a Ferrara il 24-08-1987 al part. 7983 gen. 11251;

ALLA DATA DEL 24-11-1988 ACQUISTO DI PARTE DEL TERRANO MAPP. 1152+1162 per atto notarile a rogito notaio Montanari del 24-11-1988 Rep. 51655/5763, trascritto a Ferrara il 15-12-1988 alp art. 11912 gen. 17602;

Alla data del 08/01/1990 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA DI FORTINI MICHELE E FORTINI ANNA per atto Cessione di Quote notaio Montanari rep. 60400 registrato il 22-01-1990 al n. 65 e volturato il 17/03/1993 al n. 2311.2/1993, non reperita la nota di trascrizione;

Alla data del 19/07/1991 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA DI BRAIDA E C S.N.C. per atto Cessione di Quote notaio Montanari rep. 74426 registrato il 26-07-1991 al n. 222 e volturato il 17/03/1993 al n. 2312.1/1993, non reperita la nota di trascrizione;

Alla data del 09-12-2009 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA DI MAGRI GIANCARLO RINO E FORTINI ANNA S.N.C. sede Cento(FE) per atto Cessione di Quote e Modifica Denominazione notaio Forte Alberto rep. 46858 registrato il 10-12-2009 al n. 2961 vol. 1 e volturato il 18-12-2009 al n. FE0281107-N.7536.1/2009, non reperita la nota di trascrizione;

Alla data del 18-04-2018 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA S.R.L. per atto Trasformazione di Società notaio Giorgi Giuseppe rep. 92573/24233 e trascritto a Ferrara il 30-04-2018 al part. 4727 gen. 6773 ; **attuale e legittima proprietaria**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Cento, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-LICENZA DI COSTRUZIONE n. 13090/18-12-1964

-AGIBILITA' N. 5907 del 20-05-1965 ;

-LICENZA EDILIZIA PER AMPLIAMENTO del 14-04-1966 prot. N. 4432;

-CONDONO presentato il 29-12-1986 prot. 16084;

Successivamente il Comune inoltra richiesta di integrazione Documentazione in data 03-12-1987 e in data 16-04-1996;

La proprietà in data 31-12-1996 prot. N. 27526, provvede a inoltrare quanto richiesto; in data 18-03-1997 il Comune inoltra comunicazione che per mancata Documentazione non integrata non rilascia il titolo del Condono.

PAGATA OBLAZIONE 27-12-1986]

-AMPLIAMENTO CAPANNONE PROT. 9745/29-08-1989 P.E. 692/89 RILASCIO 11-05-1990;

-VARIANTE PROT. 9332/09-07-1992 P.E. 609/91

-VARIANTE PROT. 15518/15-03-1993 P.E. 1004/92

-AGIBILITA' PROT. 5187/20-04-1993 del 23-10-1993 – NON RILASCIATO IL TITOLO -è

presente solo Diniego agibilità per richiesta integrazione del Collaudo Statico (è presente nel Fascicolo solo asseverazione statica );  
 -AUTORIZZAZIONE RECINZIONE PROT. 941/92 PROT. 14093 E Successiva Variante prot. 15354/24-03-1994;

### 7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

-tramezzatura in cartongesso che divide il locale laboratorio e origina un vano uso Ufficio al piano terra lato sud-est;

-mancata rappresentazione grafica del muretto della doccia nel bagno al piano primo zona uffici.

In merito al titolo del Condono non rilasciato occorre fare richiesta di rilascio , così come per Agibilità previo deposito del Collaudo statico come richiesto dalle integrazioni, e previo verifica della validità delle conformità impiantistiche già depositate agli atti e relative documentazioni o dichiarazioni per entrambe le pratiche in esse mancanti da produrre.

Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria)e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria+Richiesta rilascio condono+Richiesta rilascio Agibilità con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 9.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Sara' a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune

**Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità edilizia**

**Note:** Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e Fatto salvo diversa diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

### 7. Conformità urbanistica:

Art. 60 Zona industriale artigianale di completamento (zona omogenea D) D1

Art. 73 - Classificazione delle zone E.2 - Sottozona E1 - Delle Partecipanze -Art. 80

Unità di Paesaggio

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto A  
**Capannone artigianale a uso Laboratorio con uffici e relativi servizi e area cortiliva esclusiva circostante.**

Trattasi di Capannone artigianale a uso Laboratorio con relativi servizi, uffici al piano terra e primo oltre a area cortiliva esclusiva circostante, sito in Comune di Cento- Frazione Reno Centese via Chiesa 138.

Tale Fabbricato è suddiviso al piano terra lato nord da ampio vano uso laboratorio e da disimpegno e wc nel sottoscala, così come sul lato est laboratorio con anti-bagno,wc e centrale termica. Sul fronte starda sono ubicate le stanze ingresso e Ufficio; al piano primo sono ubicati I vani uso Ufficio e relativi servizi. Esternamente sia all' ingresso fronte strada di via Chiesa, che lato nord-est è presente tettoia in struttura metallica, colonne in acciaio con copertura in manto traslucido e ferro. Complessivamente il fabbricato è in muratura, con elementi in laterizio prefabbricati, intonacato e tinteggiato, copertura in laterizio. Pavimentazioni interne in cemento battuto per parte nord, mentre parte est in marmette di ceramica risalenti all'epoca di costruzione; servizi igienici in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate eccezion fatta per I rivestimenti murari dei bagni. Scale di accesso al piano primo uffici in marmo, piano primo pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del rivestimento nel bagno. Sono presenti pareti amovibili per la suddivisione del vano Ufficio al piano primo, lato nord, per le esigenze dell'attività esercitata. Infissi per laboratorio inanodizzati e vetri retinati, mentre per zona uffici vetri termopan. Portone lato nord -est apribile a libro, in ferro e pannelli coibentati, porta ingresso su via Chiesa in ferro e vetro oltre a inferiata apribile, sono presenti inferiate nelle finestre al piano terra lato via Chiesa e saracinesca in ferro per il portone del laboratorio su via Chiesa. Al piano primi gli infissi sul fronte starda e lato est parte, sono dotati di scuretti in alluminio/pvc esterni. Porte interne in legno taburato. Impianto di riscaldamento per la zona uffici al piano terra avviene attraverso caldaia posta al piano terra, e attraverso batterie radianti, così come per il piano primo zona uffici fronte strada; mentre per ufficio al piano primo lato nord attraverso termoconvettori a gas metano sia a parete che a soffitto. La zona uffici è dotata di impianto di climatizzazione. Per il laboratorio sono presenti elementi pompe tipo robur a gas a parete, con caldaia esterna. Impianto elettrico principalmente a vista. Impianto acs e riscaldamento sottotraccia. In merito all'impiantistica è possibile indicare che alla data del sopralluogo non era funzionante in quanto impiantistica priva di alimentazione energetica e gas metano. All'interno del fascicolo edilizio dell'agibilità sono stati reperiti I certificati di conformità depositati alla data della pratiche edilizie, ma che resta a cura dell'eventuale aggiudicatario una puntuale verifica di rispondenza e funzionalità degli stessi.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto no reperiti i relativi certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

L'area cortiliva circostante è interamente recintata, fatto salvo sul confine nord con il mapp 1254, ed è di complessivi circa mq. 680,00 catastali.

È dotato di accesso carraio e pedonale esclusivo su via Chiesa.

Nell' Ufficio al piano terra sono presenti nelle murature perimetrali, efluorescenze dovute a probabile e verosimile umidità di risalita.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione scarsa.

Superficie complessiva immobile di circa mq **890,00**

Superficie area cortiliva di circa mq. **680,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio e servizi	sup reale lorda	422,00	1,00	422,00
Uffici e servizi	sup reale lorda	358,00	1,00	358,00
Tettoia	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
		<b>890,00</b>		<b>890,00</b>
Area cortiliva esclusiva circostante	Sup. Catastale	680,00	1,00	680,00
		<b>680,00</b>		<b>680,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

### 8. Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate .

**8. Valutazione corpi:****A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Laboratorio con servizi	422,00	€ 350,00	€ 147.700,00
Uffici con servizi	358,00	€ 600,00	€ 214.800,00
Tettoia	110,00	€ 60,00	€ 6.600,00
Area esclusiva circostante	680,00	€ 30,00	€ 20.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 389.500,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Capannone uso laboratorio con uffici e servizi oltre a area cortiliva esclusiva	890,00	€ 389.500,00	€ 389.500,00

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

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 58.425,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 321.075,00</b>
---	---------------------



Arrotondamento a

€ 321.000,00

Data generazione:

31-01-2023

Allegati:

-documentazione fotografica

-planimetria dimostrativa dell'immobile

**In documento a parte: fascicolo allegati**

**L'Esperto alla stima  
Geom. Debora Fortini**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Debora Fortini", written below the professional stamp.

**Lotto: 002**

Capannone artigianale ad uso laboratorio, con Ufficio e servizi, oltre a area cortiliva circostante esclusiva, Beni in **Cento (FE)** Località/Frazione **Reno Centese**  
Via chiesa 138/A

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Capannone artigianale uso laboratorio con Ufficio e servizi, oltre a area cortiliva circostante esclusiva, Beni in **Cento (FE)** Località/Frazione **Reno Centese VIA CHIESA 138/A.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di M.F. ELETTRONICA S.R.L. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00977350388

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Comune di Cento foglio 4, particella 1254, indirizzo via chiesa snc, piano t, categoria D/1, rendita € 6.760,42;

NOTE: l'area circostante e sottostante il fabbricato oggetto della presente è altresì identificato al Catasto Terreni del Comune di Cento al fg. 4 mapp. 1254 quale ente urbano di mq. 2492,00.

CONFINI: confina a nord con mapp. 987-1636, a est con mapp. 1726, a sud con MAPP. 647-1341, a ovest con mapp. 1697-1696, ovvero;

**Conformità catastale:**

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti corrispondono con lo stato dei luoghi ad eccezione di:

-tramezzatura in cartongesso che divide il locale Ufficio al piano terra lato est originando un vano utilizzato come rip. Centrale server dati.

-numero civico assegnato dal Comune di Cento è 138/A non indicato nella banca dati catastale.

Regolarizzazione mediante pratica di aggiornamento Docfa con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 1.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile

**Per quanto sopra indicato NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

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 casa coni-

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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:

**Ipoteca concessione amministrativa-riscossione**, contro:

M.F.ELETTRONICA S.R.L. a favore : AGENZIA ENTRATE - RISCOSSINE  
sede Roma; atto Agenzia delle Entrate Riscossione del 06-04-2022  
Rep. 2196/3922, **iscritta a Ferrara il 07-04-2022 al part. 1014 gen.  
6385;**

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO –** Atto Giudiziario Tribu-  
nale di Ferrara del 09/08/2022 Rep. 25/22, **trascritto a Ferrara il 13-  
10-2022 al part. 14499 gen. 19636**

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 27-01-1994 la proprietà è di M.F. ELETTRONICA DI BRAIDA ALBERTO & C.SNC con sede in Cento frazione Reno Centese via Chiesa 138 acquisto lotto di terreno mapp. 1254 di mq. 2492 dalla Partecipanza Agraria di Cento, rogito notaio Giorgi Giuseppe del 27-01-1994 Rep.

12236/1066, trascritto a Ferrara il 25-02-1994 al part. 1882 gen. 2923;

Alla data del 09-12-2009 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA DI MAGRI GIANCARLO RINO E FORTINI ANNA S.N.C. sede Cento(FE) per atto Cessione di Quote e Modifica Denominazione notaio Forte Alberto del 09-12-2009 rep. 46858 registrato il 10-12-2009 al n. 2961 vol. 1 e volturato il 18-12-2009 al n. FE0281107-N.7536.1/2009, non reperita la trascrizione;

Alla data del 18-04-2018 la proprietà passa a M.F. ELETTRONICA S.R.L. per atto Trasformazione di Società notaio Giorgi Giuseppe rep. 92573/24233 e trascritto a Ferrara il 30-04-2018 al part. 4727 gen. 6773 ; **attuale e legittima proprietaria**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Cento, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-CONCESSIONE EDILIZIA n. 15402/03-10-1995 p.e. 426/03-10-1995 rilascio 21-11-1995

-VARIANTE -AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. 27468/31-12-1996 prat. Edilizia 435/96 -DIA n. 15666/14-08-1997

-AGIBILITA' prot. 8123/23-04-1998 prot. 1997/15666-prat. 508/97 rilascio 21-07-1998

-PARTICA SUAP. PROT. 27546/26-05-2016 RECINZIONE

## 7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati con i luoghi sono state riscontrate le seguenti difformità:

-tramezzatura in cartongesso che divide il locale Ufficio al piano terra lato est originando un vano utilizzato come rip. centrale server dati.

Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria)e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Regolarizzazione delle difformità mediante pratica Sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 4.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Sara' a carico dell'interessato all'acquisto una piu' approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune

## **Per quanto sopra NON SI dichiara la Conformità edilizia**

**Note:** Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con I tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del

l'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di con-certo con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e Fatto salvo diversa diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

### 7. **Conformità urbanistica:**

Art. 60 Zona industriale artigianale di completamento (zona omogenea D) D1  
Art. 73 - Classificazione delle zone E.2 - Sottozona E1 - Delle Partecipanze -Art. 80  
Unità di Paesaggio

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna

Descrizione: di cui al punto **A**

### **Capannone artigianale a uso Laboratorio con ufficio e relativi servizi e area cortiliva esclusiva circostante.**

Capannone artigianale ad uso laboratorio, con ufficio e servizi, oltre a area cortiliva circostante esclusiva, Beni in Cento (FE) Località/Frazione Reno Centese Via Chiesa 138/A, avete accesso da strada di lottizzazione/parcheggio mapp.1726, trasversale di via Chiesa.

Tale Fabbricato è ubicato tutto al piano terra, lato nord da ampio vano uso laboratorio, lato sud Ufficio con atrio, oltre a wc, doccie, ripostiglio e spogliatoio.

L'area cortiliva circostante è interamente recintata, fatto salvo sul confine sud con mapp 647, ed è di complessivi circa mq. 2492,00 catastali.

È dotato di accesso carraio e pedonale sul lato est dal mapp. 1726, strada di lottizzazione confinante, di proprietà del Comune di Cento, avente sbocco su parcheggio pubblico e trattasi di trasversale di via Chiesa.

Struttura portante cls, lastre copertura ondulate, isolate, lastre di tamponamento coibentate. Tramezzature interne in muratura intonacate e tinteggiate, rivestimento ceramica pareti per servizi igienici, spogliatoio e docce. Pavimento ceramica per Ufficio e servizi, pavimentazione in conglomerato cementizio battuto e liscio per laboratorio. Porte interne nei servizi in legno tamburato, porte REI di collegamento dell'Ufficio e dei servizi con il laboratorio. Infissi con elementi anodizzati e vetri retinati, per laboratorio, vetri termopan per Ufficio e servizi.

Riscaldamento a gas, ventilconvettore nel laboratorio a soffitto, termoconvettori zona uffici. Nella zona uffici è presente controsoffitto, in parte danneggiato.

Caldaia per acqua calda sanitaria posta nello spogliatoio.

In merito all'impiantistica è possibile indicare che alla data del sopralluogo non era funzionante in quanto impiantistica priva di alimentazione energetica e gas metano, che all'interno del fascicolo edilizio dell'agibilità sono stati reperiti i certificati di conformità, ma che resta a cura dell'eventuale aggiudicatario una puntuale verifica di rispondenza e funzionalità degli stessi.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i relativi certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Sono visivamente presenti infiltrazioni, sia dalle pareti del capannone sia dalla copertura. Per la mancata manutenzione alla copertura e delle pareti, occorre un esame più specifico per risalire alle cause, e ripristinare le eventuali infiltrazioni, così

come per le pannellature finestrate. Sono presenti efluorescenze di muffe e muschi Verdi oltre a controsoffitto nella zona uffici danneggiato.

Complessivamente versa in uno stato di manutenzione scarsa.

Superficie complessiva immobile di circa mq **690,00**

Superficie e area cortiliva di circa mq. **1.800,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup reale lorda	512,00	1,00	512,00
Ufficio e servizi	sup reale lorda	178,00	1,00	178,00
		<b>690,00</b>		<b>690,00</b>
Area cortiliva esclusiva	Sup. catastale	<b>1800,00</b>		<b>1800,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

### 8. Fonti di informazione:

Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

### 8. Valutazione corpi:

#### A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	512,00	€ 580,00	€ 296.960,00
Ufficio e servizi	178,00	€ 600,00	€ 107.400,00
Area Esclusiva	1800,00	€ 30,00	€ 54.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 458.360,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Capannone uso laboratorio con ufficio e servizi oltre a area cortiliva esclusiva	690,00	€ 458.360,00	€ 458.360,00

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

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 68.754,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 384.606,00**

Arrotondamento a

**€ 384.600,00**

Data generazione:

31-01-2023

Allegati:

-documentazione fotografica

-planimetria dimostrativa dell'immobile

**In documento a parte: fascicolo allegati**

L'Esperto alla stima  
**Geom. Debora Fortini**

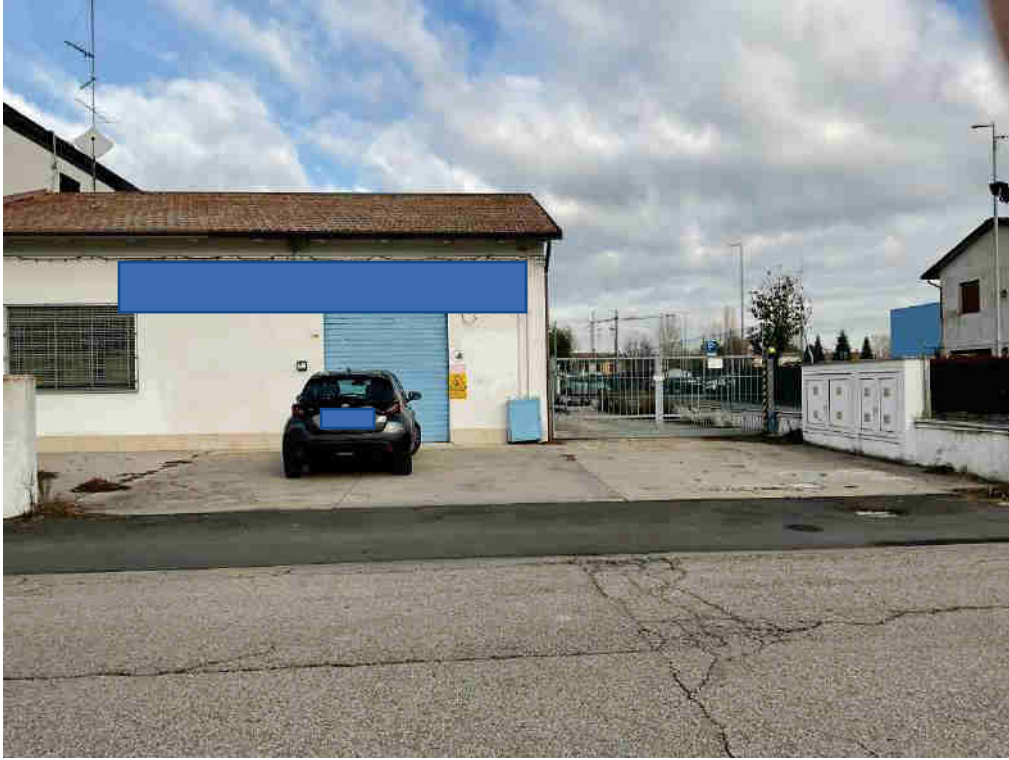


Documentazione Fotografica

LOTTO 1

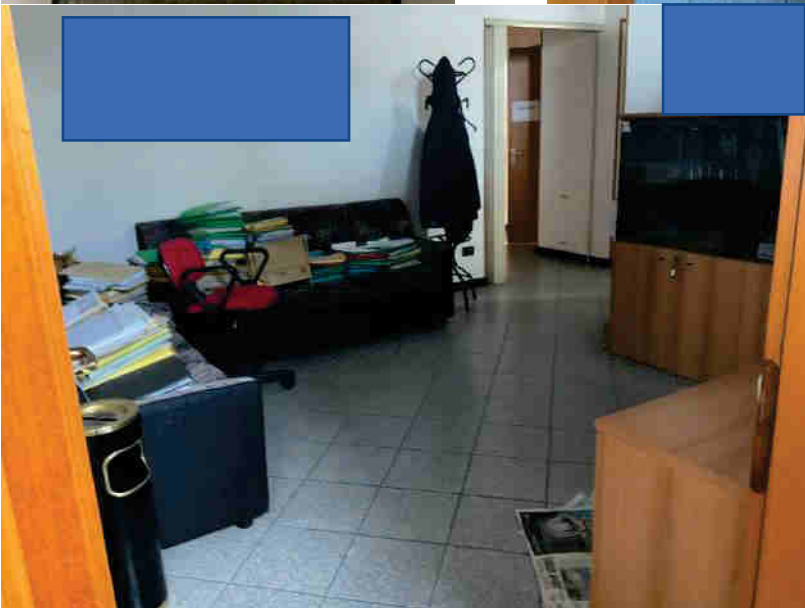




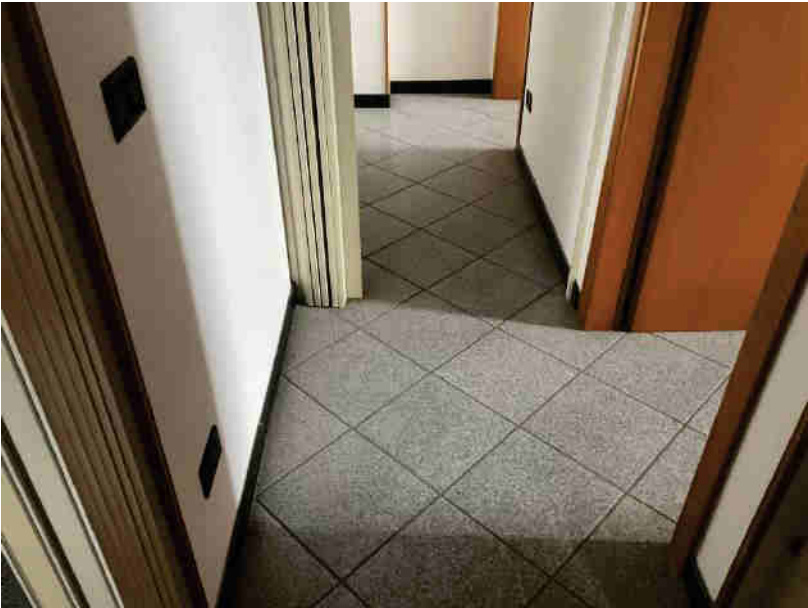




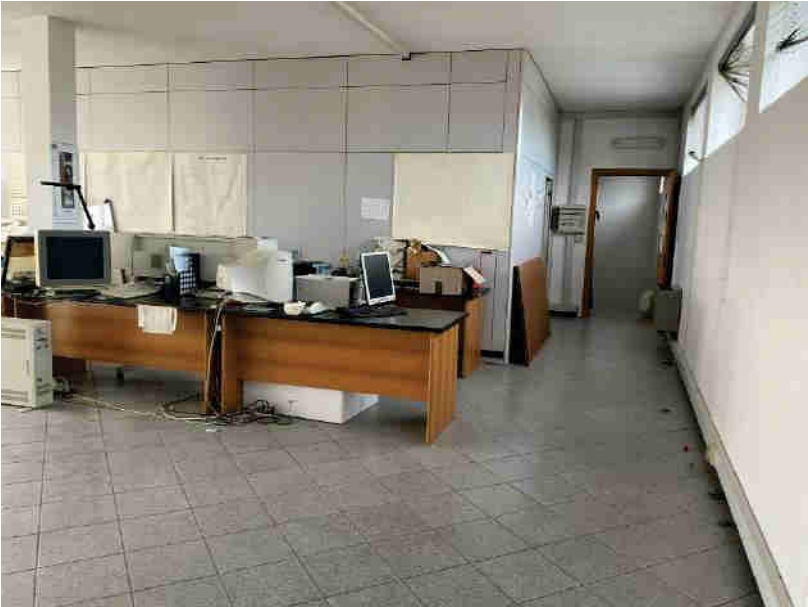




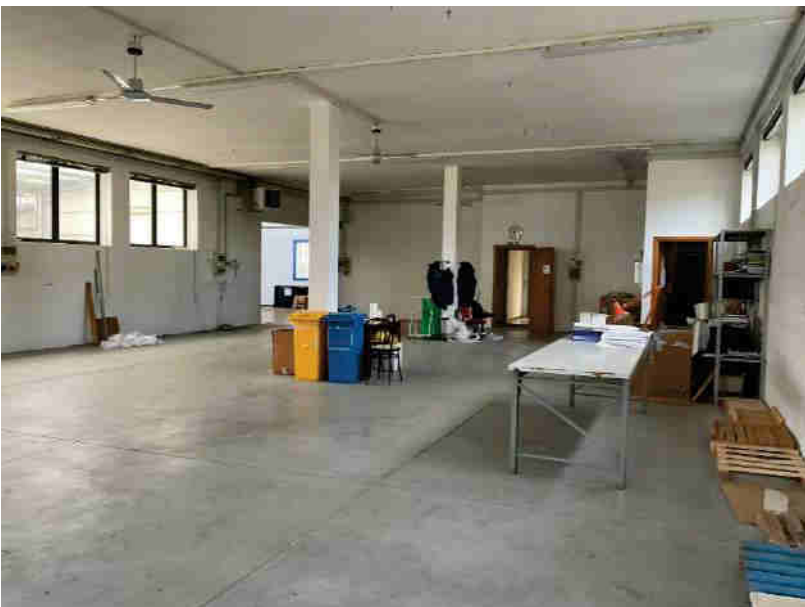


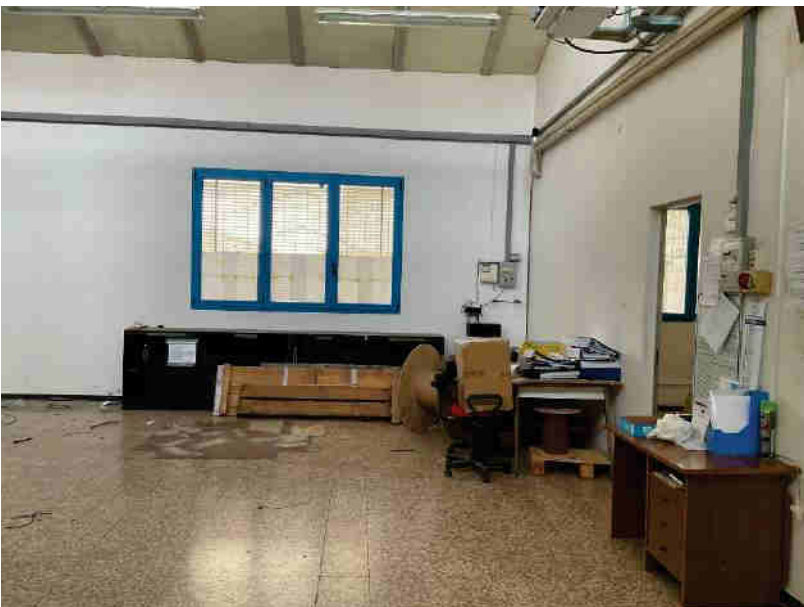
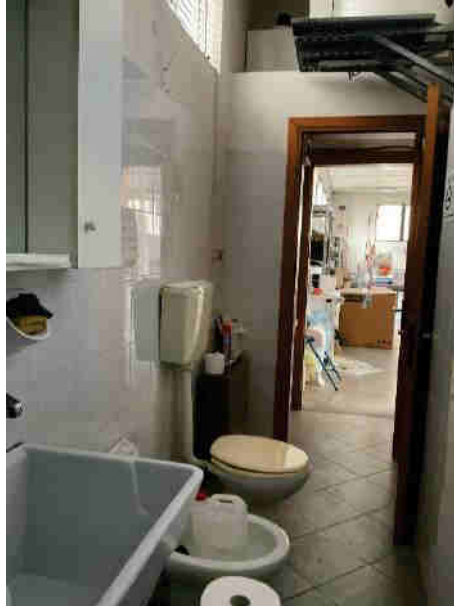
















Documentazione Fotografica

LOTTO 2



















TRIBUNALE DI FERRARA

FALLIMENTO N. 25/22

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA SCALA 1 : 200  
DELL'IMMOBILE IN CENTO-Loc. Rno Centese -Via Chiesa 138-

LOTTO 1  
pag. 1

Comune di CENTO - Foglio 4 Mapp. 647 (laboratorio con servizi euffici oltre a corte esclusiva)

PIANTA PIANO TERRA

mapp. 1254 LOTTO 2



Stralcio di mappa  
Comune di Cento fg 4 mapp 647  
LOTTO 1

L'ESPERTO  
ALLA STIMA

