
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **56/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Andrea Ranieri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Capannone ad uso industriale sito in
Cento (FE), frazione Casumaro, Via dell'Industria [REDACTED]

Esperto alla stima: GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Codice fiscale: CCCPRZ67B09D548M
Studio in: VIA GIOVANNI XXIII 77 - FERRARA
Telefono: 0532/765600
Email: p.cecchin@studiomaggi-cecchin.191.it
Pec: patrizio.cecchin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED] Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Dati Catastali:

CAPANNONE INDUSTRIALE: foglio 10, mappale 161, subalterno 4, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED], piano T-1, Comune Cento, categoria D/7, rendita catastale € 8.852,00, intestato a [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

CABINA DI TRASFORMAZIONE: foglio 10, mappale 161, subalterno 2, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED], piano T, Comune Cento, categoria D/1, rendita catastale € 37,18, intestato a [REDACTED], con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

CORTE: foglio 10, mappale 161, subalterno 5, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED], piano T, Comune Cento, bene comune non censibile.

CORTE: foglio 10, mappale 161, subalterno 6, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED], piano T, Comune Cento, bene comune non censibile.

2. Stato di possesso

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED], Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Possesso: libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED] Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED], Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED] Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Comproprietari non esegutati: nessuno.

6. Misure Penali

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED], Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Misure Penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED], Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Ubicazione bene: Via dell'Industria [REDACTED], Comune Cento (FE), frazione Casumaro.

Lotto: capannone ad uso industriale.

Prezzo: € 349.200,00

CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE
SITO IN CENTO (FE), FRAZIONE CASUMARO, VIA DELL'INDUSTRIA [REDACTED]

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: capannone ad uso industriale.

Trattasi di capannone ad uso industriale con circostante area cortiliva e pertinente cabina di trasformazione in corpo staccato.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED] - C.F. [REDACTED] – proprietà per 1000/1000.

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno.

Identificativi catastali:

CAPANNONE INDUSTRIALE: foglio 10, mappale 161, subalterno 4, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED] piano T-1, Comune Cento, categoria D/7, rendita catastale € 8.852,00.

Derivante da: variazione del 27/01/2004 pratica n. FE0012068 in atti dal 27/01/2004 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (6512.1/2004).

Intestazione: [REDACTED], sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.

CABINA DI TRASFORMAZIONE: foglio 10, mappale 161, subalterno 2, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED] piano T, Comune Cento, categoria D/1, rendita catastale € 37,18.

Derivante da: costituzione del 24/06/1992 in atti dal 30/06/1992 (n. 2126.4/1992).

Intestazione: [REDACTED], sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

CORTE: foglio 10, mappale 161, subalterno 5, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED] piano T, Comune Cento, bene comune non censibile.

CORTE: foglio 10, mappale 161, subalterno 6, indirizzo Via dell'Industria [REDACTED], piano T, Comune Cento, bene comune non censibile.

Confini in un sol corpo: mappale 211, mappale 213, mappale 162, mappale 167, mappale 145, mappale 143, mappale 209, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

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

- modifiche a talune partizioni interne del capannone;
- mancata rappresentazione grafica di talune forometrie esterne del capannone.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di variazione catastale DOCFA.

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è un capannone indipendente ubicato a ridosso della SP 13 – Via Bondenese nell'area produttiva posta fuori il centro abitato di Casumaro, frazione posta ad una distanza di circa 25 km. dal capoluogo di Ferrara e di circa 13 km. dal centro di Cento.

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: produttiva con disponibilità di parcheggi.

Servizi presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: nessuno di rilevanza.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di rilevanza.

Attrazioni storiche: nessuna di rilevanza.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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:

- [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro la società [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca,
derivante da Concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca [REDACTED], importo
capitale [REDACTED], durata [REDACTED] anni, Atto pubblico del Notaio [REDACTED] di Ferrara
del 16/03/2000 rep n. 42072, iscritta a Ferrara in data 27/03/2000 al reg. gen. 5341 e reg.
part. 1058, precisando che detta formalità non risulta rinnovata nel ventennio e quindi è da
ritenersi perenta.

della stessa è stata condotta in base all'uso artigianale di servizio e verosimilmente in funzione di ciò il Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 12191 del 23/03/2006 è stato rilasciato per detto uso, anziché quello corretto industriale (quest'ultimo anche riportato nel verbale di ispezione sanitaria). Il "refuso" della destinazione d'uso artigianale di servizio è altresì presente nei cartigli degli elaborati grafici allegati alla sanatoria.

- S.C.I.A. n. 2016/0245 prot. 11485 del 07/03/2016 a nome [REDACTED] per intervento di ripristino e miglioramento sismico in fabbricato industriale, comprensiva di deposito progetto esecutivo – sismica (L.R. 19/2008).

Note: titolo edilizio privo di comunicazione di fine lavori/agibilità/collaudato.

7.1 Conformità edilizia:

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

1. modifiche a talune partizioni interne e forometrie esterne del capannone, oltre a diversa configurazione volumetrica di talune addizioni, il tutto eseguito nel passato durante la realizzazione dei lavori in parziale difformità dai titoli abilitativi;
2. la destinazione d'uso legittimata del capannone è erroneamente quella di artigianale di servizio, anziché industriale;
3. la S.C.I.A. n. 2016/0245 prot. 11485 del 07/03/2016 è priva di comunicazione di fine lavori/agibilità/collaudato, nonché dell'eventuale variante se necessaria a seguito di specifica valutazione/verifica dei lavori strutturali eseguiti.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

- in riferimento al suddetto p.to 1, si dovrà presentare una SCIA a sanatoria per parziali difformità rispetto ai relativi titoli abilitativi, fatta salva la possibilità di poter applicare il comma 1-ter dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 a seguito di eventuale diversa interpretazione dell'Ente preposto; si specifica che le modifiche prospettiche e volumetriche, risalenti a prima del 12/05/2006, dovranno essere oggetto di specifica autorizzazione paesaggistica ex-post con procedimento ordinario;
- in riferimento al suddetto p.to 2, si dovrà richiedere il cambio d'uso del capannone da artigianale di servizio ad industriale, fatta salva l'eventuale diversa interpretazione dell'Ente preposto di poter rettificare il Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 12191 del 23/03/2006 prat. n. 851/2005 e relativa Autorizzazione Suap P.G. n. 46210/2005 P.U. n. 974/2005;
- in riferimento al suddetto p.to 3, si dovrà presentare la Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e agibilità per i lavori legittimati con il relativo titolo, corredata se necessario dell'eventuale variante; il tutto comprensivo degli allegati obbligatori previsti dalla normativa, come ad esempio il collaudo statico.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 10.000,00 (costi e oneri indicativi e non esaustivi desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti, esclusi gli eventuali oneri dovuti per il cambio d'uso, non quantificabili nell'ambito del presente procedimento).

Le valutazioni espone sono puramente indicative e non esaustive, in quanto le difformità ed irregolarità riscontrate sono molteplici e non possono essere puntualmente analizzate nell'ambito del presente incarico in ordine alle limitazioni insite del mandato.

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

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 un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i

tecniche dell'ufficio comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	P.R.G./P.D.R.
Zona omogenea:	D4.1 – zona industriale artigianale da assoggettare ad intervento urbanistico preventivo e piccola porzione in area G2 – zona verde a servizio del territorio
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	Area sottoposta a tutela paesaggistica art. 142 D.Lgs. 42/2004; zona di interesse storico-testimoniale Partecipanze agrarie Cento-Pievesi – art. 23 P.T.C.P.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

Trattasi di fabbricato indipendente libero da cielo a terra, costituito da capannone industriale dotato di circostante area cortiliva pertinenziale e relativa cabina di trasformazione in corpo staccato.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato in disuso da lungo tempo; negli anni in cui era in attività nello stabilimento si operava nella produzione di piatti surgelati, di fatto sono presenti molteplici celle.

L'intero edificio è frutto di vari ampliamenti realizzati a partire dagli anni '90 sino al 2003, volti ad aumentarne la superficie operativa. Il corpo di fabbrica originario consta di tre volumi strutturali: il primo è un capannone monopiano a pianta rettangolare realizzato in elementi prefabbricati con pilastri in c.a. e copertura in lastre grecate, per ricavo di zone lavorazione/laboratori, celle e blocchi servizi, all'interno del quale sono presenti due soppalchi, uno in acciaio e l'altro in muratura con solaio in latero-cemento, per il ricavo di magazzini/depositi, sala mensa e uffici; antistante detto volume è presente la seconda unità strutturale realizzata in elementi prefabbricati e pilastri in c.a. con solaio in latero-cemento, adibita ad uffici e servizi; il terzo volume è realizzato in acciaio con capriata metallica e pannelli sandwich, all'interno del quale sono distribuite altre celle. Le addizioni successive consistono in tettoie metalliche con tamponamenti in pannelli sandwich, per il ricavo di ulteriori celle, zone lavorazione/laboratori, magazzini/depositi e locale di carico/scarico merci.

I vari corpi di fabbrica hanno tutti accesso dall'area esterna e sono ulteriormente collegati anche dall'interno.

Considerato che l'attività ivi svolta prevedeva la preparazione di alimenti cotti pronti al consumo e conservati con il metodo della surgelazione, reparti e celle prevedevano diverse temperature idonee al tipo di operazione da svolgere.

All'interno dello stabile sono evidenti i recenti lavori di miglioramento sismico che hanno interessato le strutture portanti.

La corte è in parte asfaltata ed in parte lasciata a verde, dotata di accesso carrabile e pedonale. Le recinzioni sono presenti lungo i confini nord, est e sud, mentre non è stato possibile verificarne la presenza lungo quello ovest a causa della presenza di fitta vegetazione spontanea.

La cabina di trasformazione è collocata sul confine nord con Via dell'Industria ma non è stato possibile accedervi, in quanto la proprietà non detiene copia delle chiavi.

1. Quota e tipologia del diritto

████████████████████ – proprietà per 1000/1000.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 2.230,22.

E' posto al piano: terra e primo soppalco.

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni '90 ed oggetto di ampliamenti successivi, dei quali l'ultimo nel 2003.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Condizioni generali: il bene staggito verte in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, di fatto risulta dismesso da diverso tempo. Per il suo futuro utilizzo sarà anche necessario effettuare le dovute verifiche agli impianti tecnologici.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Coperture	tipologia: a due falde ed a falda unica; materiale: strutture prefabbricate, latero-cemento, capriate ed arcarecci metallici; condizioni: buone
Solai soppalchi	tipologia: acciaio con soletta e latero-cemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. con pannelli prefabbricati, strutture metalliche tamponate con pannelli sandwich; condizioni: sufficienti. <i>Note: si denotano ammaloramenti ai pannelli prefabbricati dovuti ad infiltrazioni ed umidità</i>
Scala	materiale: metallo; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente, scorrevoli, sezionali; materiale: pvc, alluminio, pannelli isolanti; condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente, scorrevole; materiale: pvc, metallico, pannelli isolanti;

condizioni: sufficienti

Pareti esterne
materiale: pannelli prefabbricati in ghiaia lavata, pannelli sandwich;
condizioni: sufficienti

Manto di copertura
materiale: lastre grecate metalliche coibentate, pannelli sandwich,
guaina bituminosa;
condizioni: sufficienti
Note: in talune porzioni si denotano infiltrazioni dalla copertura

Pavimentazione interna
materiale: cemento industriale e gres porcellanato;
condizioni: sufficienti

Rivestimenti
Ceramica nei bagni, pannelli isolanti nelle celle/percorsi refrigerati;
condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico
tipologia: in parte sottotraccia ed in parte a vista;
condizioni: sufficienti;
conformità: verosimilmente a norma (normative vigenti alla data di installazione), ma non verificato

Gas
tipologia: parte sottotraccia, parte a vista;
alimentazione: metano;
condizioni: sufficienti;
verosimilmente a norma (normative vigenti alla data di installazione),
ma non verificato

Idrico
tipologia: sottotraccia;
alimentazione: diretta da rete comunale;
condizioni: sufficienti;
conformità: verosimilmente a norma (normative vigenti alla data di installazione), ma non verificato

Condizionamento
(sala mensa)
alimentazione: a gas;
diffusori: split;
condizioni: sufficienti;
conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato.

Riscaldamento
(uffici e servizi)
alimentazione: a gas;
diffusori: ventilconvettore;
condizioni: sufficienti;
conformità: verosimilmente a norma (normative vigenti alla data di installazione), ma non verificato

Sono inoltre presenti impianti frigoriferi a servizio delle celle, la cui funzionalità è da verificare, e l'impianto per la produzione e distribuzione di vapore (generatore), anch'esso da verificare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Capannone	superficie lorda di pavimento	2.106,60	1,00	2.106,60
Cabina di trasformazione	superficie lorda di pavimento	18,50	0,15	2,78
Corte	superficie esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		5.917,00	0,02	118,34
Totale		8.067,10		2.230,22

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:**Capannone ad uso industriale.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone ad uso industriale	2.230,22	€ 190,00	€ 423.741,80

Stima sintetica comparativa parametrica € 423.741,80

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Capannone ad uso industriale	2.230,22	€ 423.741,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	- € 63.561,27
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	- € <u>11.000,00</u>
VALORE RESIDUO	€ 349.180,53

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in cifra tonda:	€ 349.200,00
---	---------------------

Allegati:

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

Data generazione:
25-10-2022

L'Esperto alla stima
GEOM. PATRIZIO CECCHIN

