

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **94/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

Custode Giudiziario: **Filippo Baldisserotto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - unico

Esperto alla stima: Geometra Michele Pedriali
Codice fiscale: PDRMHL69T31L219D
Partita IVA: 01314250380
Studio in: Via Bassa 286 - 44124 Ferrara
Telefono: 0532450221
Email: michele.pedriali@libero.it
Pec: michele.pedriali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Categoria: Laboratorio artigiano [LA]

CATASTO FABBRICATI

- [REDACTED] sede in CENTO (FE), cod.fisc. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1;

* foglio 1, particella 52, subalterno 1, indirizzo Via Correggio, scala [REDACTED], piano T-1, comune Cento, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 823, rendita € 2.550,26

CATASTO TERRENI

- Area di enti urbani e promiscui;

* foglio 1, particella 52, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 3910

*foglio 1, particella 561, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 321

*foglio 1, particella 562, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 270

*foglio 1, particella 563, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 9

2. Stato di possesso

Bene: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5 Comproprietari

.

Beni: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Misure Penali: /////

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Corpo: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Correggio, [REDACTED] - Casumaro - Cento (FE) - 41034

Lotto: 001 - unico

Valore complessivo intero (arrotondato): 131.000,00

Beni in **Cento (FE)**
Località/Frazione **Casumaro**
Via Correggio, [REDACTED]

Lotto: 001 - unico

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: A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale.

Laboratorio artigiano [LA] sito in frazione: Casumaro, Via Correggio, [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] sede in CENTO (FE), cod.fisc. [REDACTED], proprietà per 1/1;

* foglio 1, particella 52, subalterno 1, indirizzo Via Correggio, scala [REDACTED], piano T-1, comune Cento, categoria C/3, classe 1, consistenza mq. 823, rendita € 2.550,26

Derivante da:

- AMPLIAMENTO del 01/03/1988 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 31/07/2013 AMPLIAMENTO (n. [REDACTED]);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/11/2009 Pratica [REDACTED] in atti dal 02/11/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ([REDACTED]);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 25/03/1976 in atti dal 24/04/1990 CLASSAMENTO ([REDACTED]);
- COSTITUZIONE del 25/03/1976 in atti dal 30/06/1987.

Confini: L'intero complesso immobiliare confina con strada Via Correggio, mappali 540, 796, 798, 779, 778, 58, 57, 706 571.

Note: l'unità immobiliare è censita al mappale 52 sub. 1, graffato con mappale 563 sub.1, graffato con mappale 562 sub.1, graffato con mappale 561 sub.1.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui;

* foglio 1, particella 52, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 3910

Derivante da:

- TIPO MAPPALE in atti dal 27/08/1999 (██████████);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/03/1985 in atti dal 09/07/1987 (██████████);
- Impianto meccanografico del 10/10/1975.

Note: Il mappale 52 identifica il piazzale e la tettoia sul confine nord-est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui;

* foglio 1, particella 561, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 321

Derivante da:

- TIPO MAPPALE in atti dal 27/08/1999 (██████████);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/03/1985 in atti dal 09/07/1987 (██████████);
- Impianto meccanografico del 10/10/1975.

Note: Il mappale 561 identifica il capannone sul confine est.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui;

* foglio 1, particella 562, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 270

Derivante da:

- TIPO MAPPALE in atti dal 27/08/1999 (██████████);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/03/1985 in atti dal 09/07/1987 (n. ██████████);
- Impianto meccanografico del 10/10/1975.

Note: Il mappale 562 identifica l'edificio sul confine sud.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

- Area di enti urbani e promiscui;

*foglio 1, particella 563, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq. 9

Derivante da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/03/1985 in atti dal 09/07/1987 (n. ██████████);
- Impianto meccanografico del 10/10/1975.

Note: Il mappale 563 identifica il locale tecnico autoclave posto sul confine sud.

Per quanto sopra **si dichiara** la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

zona a prevalente destinazione agricola, posta ai margini della frazione di Casumaro, distante circa 15 Km. dalla sede comunale di Cento, cui è collegata tramite strada provinciale scarsamente trafficata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cento a 15 Km..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: gli immobili risultano abbandonati da anni, sono presenti numerosi materiali di vario genere, soprattutto materiali edili trattati dalla precedente attività, ora da considerarsi rifiuti (anche speciali) da smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Importo ipoteca: € 600.000,00;

Importo capitale: € 300.000,00 ;

A rogito di notaio [REDACTED] in Cento (FE) in data 06/11/[REDACTED] ai nn.

[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 12/11/[REDACTED]

- Ipoteca conc.amministr./riscossione annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] SPA contro [REDACTED]
C.;

Importo ipoteca: € 50.888,26;
Importo capitale: € 25.444,13 ;
A rogito di [REDACTED] in data 10/02/[REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 13/02/[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili;
A rogito di UNEP TRIBUNALE DI FERRARA in data 04/07/[REDACTED] iscritto/tra-
scritto a Ferrara in data 24/07/[REDACTED];

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

////

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ///

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ///.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ///. ///

Millesimi di proprietà: ///

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ///

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:**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] . sede in CENTO (FE), cod.fisc. 0 [REDACTED], proprietà per 1/1;

dal 01/04/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di conferimento in società - a rogito di notaio [REDACTED] in Ferrara, in data 01/04/1993, ai [REDACTED]; registrato a Cento, in data 21/04/1993, [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 21/04/1993, [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: anno 1969 - nuova costruzione capannone artigianale

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione capannone artigianale, servizi ed uffici, da adibirsi a laboratorio per lavorazione manufatti di cemento

Presentazione in data 09/05/1969 al [REDACTED]

Rilascio in data 24/05/1969 [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 25/11/1972 [REDACTED]

Numero pratica: anno 1981 - costruzione di recinzione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di recinzione dell'area circostante il laboratorio e tombamento fosso

Presentazione in data 02/07/1981 al n. [REDACTED]

Rilascio in data 03/08/1981 al n. di prot.

Numero pratica: anno 1985 - ampliamento laboratorio artigiano

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di fabbricato ad uso artigianale

Presentazione in data 24/01/1985 al n. [REDACTED]

Rilascio in data 06/08/1985 al n. di [REDACTED]

Numero pratica: anno 1986 - Condonò Edilizio per ampliamento

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: concessione in Sanatoria art.35 L.47/85 per Ampliamento di fabbricato artigianale.

Presentazione in data 29/03/1986 al [REDACTED]

Rilascio in data 14/02/1991 al n. [REDACTED]

Abitabilità/agibilità in data 14/02/1991 al n. [REDACTED]

Numero pratica: anno 2015 - Miglioramento sismico

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di consolidamento statico, riparazione locale e miglioramento sismico a seguito sisma 2012

Presentazione in data 05/10/2015 al n. di [REDACTED]

NOTE: inviata via mail. LAVORI AUTORIZZATI MA MAI SVOLTI.

7.1 Conformità edilizia:**Laboratorio artigiano [LA]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Il piccolo volume posto in prossimità del confine sud del comparto immobiliare, destinato ad "autoclave", che non è stato possibile visitare in fase di sopralluogo perchè completamente ricoperto dalla vegetazione, non risulta autorizzato dai titoli edilizi sopra elencati, ma risultava già accatastato nell'anno 1976; vista la minima superficie coperta, circa 2 metri quadri, non si è ritenuto sostanziale computarne il valore commerciale pressoché nullo, né si è ritenuto di considerare le esigue spese per l'eventuale rimessa in pristino nel caso in cui si dimostrasse la non conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- le opere di consolidamento statico, riparazione locale e miglioramento sismico a seguito sisma 2012, autorizzate da SCIA sopra elencata, non sono mai state realizzate, quindi gli edifici bisognosi di ripristini e consolidamenti, sono tutt'ora da considerarsi privi dell'agibilità strutturale. Precisamente, le opere previste e non realizzate sono le seguenti:

fabbricato A:

- riparazione delle lesioni tramite scuci-cuci ovvero iniezioni di malta espansiva e rinforzo con intonaco armato con rete in fibra di vetro;
- sostituzione di un'architrave in c.c.a.;
- sostituzione dei tavelloni dei solai Varese del piano primo zona uffici;
- posa di pannelli sandwich autoportanti al posto dei solai Varese lesionati, nella copertura della zona esposizione;
- rimozione copertura in Eternit.

Fabbricato B:

- ingrossamento dei pilastri esistenti e posa di nuova armatura collegata con le fondazioni esistenti;
- sostituzione della copertura lesionata esistente con pannelli sandwich autoportanti;
- sostituzione delle strutture in acciaio di copertura per l'adeguamento alla normativa attuale;
- realizzazione di un cordolo sommitale in calcestruzzo armato;
- collegamento efficace delle murature esistenti portanti con i pilastri;
- sostituzione delle murature esistenti non portanti con murature portanti;
- rimozione copertura in Eternit sulla tettoia bassa retrostante i magazzini.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- le opere di BONIFICA AMIANTO, consistenti nella rimozione e smaltimenti di lastre di copertura ondulate contenenti amianto in matrice compatta, non sono mai state effettuate. Precisamente, tale bonifica doveva interessare la copertura del Fabbricato "A" di circa mq. 320, oltre alla copertura del deposito, facente parte del Fabbricato "B", posto sul confine est, avente superficie di circa 50 mq.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- in aderenza al Fabbricato "B", sul lato sud, è presente una tettoia di ampie dimensioni, costituita da arcarecci metallici ancorati alla parete del Fabbricato "B" ed al muro di cinta, coperta da lamiere grecate.

Regolarizzabili mediante: RIMESSA IN PRISTINO, non è ammissibile sanatoria edilizia
 Oneri per demolizione e trasporto a rifiuto del materiale di risulta: € 2.684,00

Oneri Totali: € 2.684,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia;

note: in prossimità della recinzione adiacente la pubblica strada, è presente un manufatto in cemento di circa 20 metri quadri, con struttura prefabbricata, che si ritiene non sia stabilmente infisso al suolo, quindi non viene identificato come edificio incongruo e non conforme in termini di permessi edilizi, bensì è da considerarsi un rifiuto da rimuovere e smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratorio artigiano [LA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione Giunta Provinciale n. 675 del 23.11.1999 e successive Varianti; Piano della Ricostruzione approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 52 del 30.07.2014, n. 61 del 26.09.2014, n
Zona omogenea:	Zona D0 – Art. 59/bis – Zone industriali ed artigianali prive di capacità edificatoria (zone omogenee D0); Art. 40 - Zona di rispetto stradale (parte).
Norme tecniche di attuazione:	l'Art. 30 delle N.T.A. - "TITOLO III - CRITERI E MODALITA' ATTUATIVE DEL P.R.G." - "Norme generali di attuazione: individuazione dei limiti delle aree di intervento urbanistico preventivo"
Altro:	le aree oggetto del presente certificato non ricadono in territorio vincolato ai sensi della Legge 353 del 21.11.2000, "Legge Quadro in materia di incendi boschivi", e su queste non risultano "procedimenti di bonifica di siti contaminati" ai sensi dell'Art. 239 del D.Lgs. 152 del 03.04.2006.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: per migliore comprensione della situazione urbanistica, si allega C.D.U. rilasciato da U.O.C. Urbanistica, Ambiente e Controlli Edilizi in data 03/01/2024.

Le indicazioni in esso contenute, sono eventualmente utili per le valutazioni di fattibilità di eventuali cambi di destinazione d'uso degli immobili, nonché per valutare la possibilità di ampliamenti e nuove costruzioni.

Descrizione: **Laboratorio artigiano [LA]** di cui al punto **A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale**

Complesso immobiliare a destinazione artigianale, costituito da due fabbricati principali che insistono su vasto piazzale utilizzato per lo stoccaggio delle merci e per le aree di accesso e di manovra dei mezzi di trasporto, l'accesso dalla pubblica strada risulta agevole tramite cancello pedonale e cancello scorrevole carrabile.

L'edificio qui denominato "fabbricato A", posto sul confine sud del complesso, ha tre destinazioni diverse, parte strutturato come uffici, parte come area espositiva dei materiali in vendita e parte come locale di deposito.

Il fabbricato, suddiviso in tre porzioni, presenta strutture in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, solai in laterocemento e tavelloni, manto di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto; sono presenti impianto elettrico, impianto idrico sanitario nei bagni, impianto di riscaldamento solo in alcune porzioni.

Il "fabbricato B", posto sul confine est, è composto da tre vani al piano terra, destinati a locali di deposito e ricovero automezzi, da due vani al piano primo collegati mediante scala in ferro interna e destinati sempre a locali di deposito, inoltre, stretto tra il fabbricato vero e proprio ed il muro di cinta posto sul lato est del complesso, è presente un ulteriore locale di deposito dalla forma rettangolare molto allungata. Il corpo principale presenta strutture verticali in pilastri di cemento armato, collegati in sommità dalla struttura metallica della copertura, su cui è fissato il manto impermeabile costituito da lamierati ondolati preverniciati, le murature di tamponamento e ripartizione interna sono realizzate in laterizio e le pavimentazioni sono in calcestruzzo. Completa una pertinenza esterna, distaccata dal fabbricato vero e proprio, denominata "tettoia lavorazione ferro", costituita da intelaiatura metallica aperta su due lati, che sostiene il manto ormai totalmente crollato. L'impianto elettrico di tipo "industriale", seppur presente in alcune zone, data l'incuria generalizzata dei luoghi, viene considerato inesistente ai fini dell'assegnazione dei valori di stima.

Distaccata dai due fabbricati sopra descritti, adiacente il confine sud, è presente una piccola costruzione che dovrebbe contenere l'impianto autoclave; in fase di sopralluogo non è stato possibile verificarla, in quanto completamente ricoperta da una fitta vegetazione spontanea.

L'intero complesso risultava recintato, attualmente alcuni tratti del muro di cinta risultano crollati od in fase di dissesto.

Preme sottolineare che il vasto piazzale a servizio dell'attività artigianale precedente, è identificato catastalmente con varie particelle, ma la porzione pignorata dalla presente esecuzione immobiliare è soltanto quella identificata dalla particella 52, come tra l'altro ben visibile sul posto, in quanto la linea di confine con il restante piazzale non colpito dal pignoramento è ben materializzata da tratti di muro di cinta ancora in piedi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: **pessimo**

Condizioni generali dell'immobile: il complesso immobiliare è abbandonato da circa 10 anni, per cui l'incuria generale ha provocato un precoce decadimento delle condizioni di conservazione degli immobili, già ben

visibile dalla vegetazione spontanea che ha completamente ricoperto l'intero piazzale, ed in alcuni casi ha avvolto parti di fabbricato.

Ulteriormente, in varie zone dei fabbricati, le infiltrazioni di acqua piovana dai manti di copertura hanno provocato ingenti danni alle opere di finitura interna, oltre che a probabili deperimenti di alcune parti strutturali di muri portanti e solai.

La tettoia denominata "lavorazione ferro", pertinenza del fabbricato "B" è strutturalmente compromessa dalla mancanza del manto di copertura.

In ultimo si ribadisce la necessità, per qualsiasi uso che se ne voglia fare, di ripristinare l'agibilità strutturale dei fabbricati, venuta meno con gli aggiornamenti normativi successivi all'evento del sisma 2012.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si è tenuto conto delle superfici rilevate in sito; precisamente vengono computate le superfici al lordo dei muri perimetrali ed interni sino alla mezzera dei muri di confine. La determinazione della superficie "commerciale" e l'attribuzione del prezzo unitario vengono esplicitati ai soli fini estimativi; l'immobile viene trasferito "A CORPO" e non "a misura", nello stato di fatto in cui si trova.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbr.A - Palazzina uffici + Esposizione + Deposito	sup reale lorda	257,90	1,00	257,90
Fabbr. A - Portico	sup reale lorda	9,10	0,25	2,28
Fabbr.B - Capannone magazzini P.T.	sup reale lorda	282,00	1,00	282,00
Fabbr.B - depositi P.1 di altezza ridotta	sup reale lorda	135,40	0,50	67,70
Fabbr.B - depositi in confine lato est	sup reale lorda	44,10	0,40	17,64
Piazzale ed aree scoperte	sup reale lorda	3.357,00	1,00	3.357,00
		4.085,50		3.984,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Casumaro di Cento (FE)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratorio artigiano

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 435

Valore di mercato max (€/mq): 570

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per stimare i beni in oggetto si è adottato il metodo "Sintetico - Comparativo", che prende in considerazione i valori medi di mercato dedotti da stime di immobili aventi simili caratteristiche, consistenza ed ubicazione, previa applicazione di congrui indici correttivi.

Per la formazione del valore di mercato si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti, cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione, nonché di quant'altro riportato in perizia.

Ulteriore elemento considerato è l'andamento del mercato immobiliare all'attualità, soprattutto in relazione agli ambiti artigianali-industriali fortemente colpiti dalla crisi economica di settore.

Si precisa che il prezzo base di seguito indicato è riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, da vendersi "A CORPO" e non "A MISURA", con ogni ragione, diritto e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se vi sono e come hanno ragione legale di esistere.

I valori unitari assunti tengono già conto dell'eventuale necessità di verificare la corrispondenza degli impianti tecnologici esistenti alle normative vigenti, specificamente del D.M.37/2008 e precedenti, nonché di eventuali costi da sostenere per la messa a norma, che saranno a totale carico dell'acquirente, così come resterà a carico dell'acquirente l'eventuale redazione della certificazione energetica.

Altresì saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti dalle verifiche previste dalla vigente normativa "antisismica", con ogni conseguente opera di ripristino e/o rinforzo strutturale e di finitura, ciò al netto di quanto precisato nel merito in altri paragrafi della presente perizia.

Preme sottolineare che nell'assegnazione dei valori immobiliari si è data particolare importanza ai seguenti elementi oggettivi:

- oneri derivanti dalla necessità di operare estesi rinforzi strutturali al fine di ottenere nuova conformità strutturale per il rispetto della vigente normativa "sismica";
- forte caratterizzazione tipologica di capannoni e pertinente piazzale, in relazione all'attività produttiva svolta nell'arco di oltre 50 anni;
- deperimento di tutto il complesso immobiliare causato da uno stato di abbandono che perdura dall'anno 2015;
- oneri necessari alla bonifica ed allo smaltimento di tutti i materiali presenti all'interno dei fabbricati e/o depositati sull'area esterna di proprietà esclusiva, che si ribadisce dovranno essere trattati e smaltiti, di qualsiasi natura essi siano, a cura e spese dell'aggiudicatario.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Cento;

Altre fonti di informazione: tecnici del luogo operanti nel settore immobiliare ed estranei alla procedura, agenti immobiliari specializzati in ambito commerciale-artigianale..

8.3 Valutazione corpi:**A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale. Laboratorio artigiano [LA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 157.492,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbr.A - Palazzina uffici + Esposizione + Deposito	257,90	€ 200,00	€ 51.580,00
Fabbr. A - Portico	2,28	€ 200,00	€ 456,00
Fabbr.B - Capannone magazzini P.T.	282,00	€ 150,00	€ 42.300,00
Fabbr.B - depositi P.1 di altezza ridotta	67,70	€ 150,00	€ 10.155,00
Fabbr.B - depositi in confine lato est	17,64	€ 150,00	€ 2.646,00
Piazzale ed aree scoperte	3.357,00	€ 15,00	€ 50.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.492,00
Valore corpo			€ 157.492,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 157.492,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.492,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Laboratorio artigiano con uffici e piazzale	Laboratorio artigiano [LA]	3.984,52	€ 157.492,00	€ 157.492,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.623,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.684,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 131.000,00
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Allegati

- pianta dimostrativa;
- documentazione fotografica;
- planimetria catastale;
- visure catastali;
- visure ipotecarie;
- atto di provenienza;
- pratiche edilizie.

Data generazione: 12-02-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Pedriali