

---

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO  
COOPERATIVO SOC. COOP.**

contro: **€**

**N° Gen. Rep. 162/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Giovanna Stefanelli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto UNICO**  
**Fabbricato artigianale**

Quota di proprietà 1/1 e 1/3  
Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa 13/15  
Copparo (FE)

---

**Esperto alla stima: Geom. Luca Pevere**

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q  
Partita IVA: 01300050380  
Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara  
Telefono/fax: 0532740431  
Email: [info@studiopevere.com](mailto:info@studiopevere.com)  
Pec: [luca.pevere@geopec.it](mailto:luca.pevere@geopec.it)

**INDICE SINTETICO****1. DATI CATASTALI**

**Bene:** fabbricato artigianale ad uso laboratorio con corte comune e quota di proprietà di una tetteoa in Copparo (FE) località Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 13-15.

**Lotto:** UNICO

**Intestato a:**

è con sede in Copparo (FE) c.f. 0

**Immobili:**

**Catasto dei Fabbricati comune COPPARO (FE)**

<u>Laboratorio</u>	foglio 79	particella 272	sub 2	Proprietà per 1/1
<u>Tettoia</u>	foglio 79	particella 272	sub 7	Proprietà per 1/3
<u>Corte</u>	foglio 79	particella 272	sub 4	B.C.N.C. corte comune

**2. STATO DI POSSESSO**

Libero

**3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: SI****4. COMPROPRIETARI: NO****5. MISURE PENALI: NO****6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI****7. PREZZO**

Prezzo STIMATO:	€ 186.000,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ -27.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ <u>-8.000,00</u>

**PREZZO BASE D'ASTA** € **150.000,00**

**Fabbricato artigianale ad uso laboratorio  
in Copparo (FE), località Saletta, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n.13/15**

**Lotto: UNICO – FABBRICATO ARTIGIANALE**

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- FABBRICATO ARTIGIANALE**

**Immobili: in Copparo (FE), località Saletta, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 13/15**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 piena proprietà di € \_\_\_\_\_ LE con sede in Copparo (FE) c.f. \_\_\_\_\_**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

€ \_\_\_\_\_ "l \_\_\_\_\_ E con sede in \_\_\_\_\_ (FE) c.f. C \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1

**LABORATORIO - Catasto fabbricati di ( \_\_\_\_\_ (FE), foglio 79, particella 272, subalterno 2**

- indirizzo Via Stazione, 46 Piano T, Comune Copparo (C980) (FE),
- categoria D/7, rendita € 2.892,98

Derivante da:

- VARIAZIONE del 02/08/1985 in atti dal 17/06/1998 \_\_\_\_\_ (n. \_\_\_\_\_ )
- VARIAZIONE del 20/05/1981 in atti dal 17/06/1998 FRAZIONAMENTO (n. \_\_\_\_\_ )
- COSTITUZIONE del 02/02/1979 in atti dal 17/06/1998 (n. \_\_\_\_\_ )

Confini: l'unità confina a nord mappale 272 sub. 7, sub. 4 e stradello di accesso all'unità mappale 430, ad est con mappale 272 sub. 12 e sub. 5, a sud con corte comune mappale 272 sub. 4 e ad ovest con mappale 272 sub. 3; ovvero.

**Identificativo corpo: B- TETTOIA**

**Immobili: in Copparo (FE), località Saletta, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa SCN**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 piena proprietà di € \_\_\_\_\_ "l \_\_\_\_\_ E sede in Copparo (FE) c.f. \_\_\_\_\_**

Eventuali comproprietari: nessuno

l \_\_\_\_\_ Sede in \_\_\_\_\_ (FE) S \_\_\_\_\_ }, Proprietà 1/3

o nato a \_\_\_\_\_ E) il \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/3

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (FE) c.f. \_\_\_\_\_. Proprietà 1/1  
 \_\_\_\_\_ RTECIPAZIONE \_\_\_\_\_ Sede in COPPARO (FE) \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/3  
 o nato a \_\_\_\_\_ (FE) il 01/08/1954 \_\_\_\_\_, Proprieta' 1/3

**TETTOIA - Catasto fabbricati di Copparo (FE), foglio 79, particella 272, subalterno 7**

- indirizzo Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa scn, Piano T, Comune Copparo (C980) (FE),
- categoria C/7, classe 2, consistenza 188 mq, superficie catastale 186 mq, rendita € 310,70.

Derivante da:

- CLASSAMENTO del 08/09/1998 in atti dal 06/10/1998 (n. \_\_\_\_\_ )
- VARIAZIONE del 08/09/1998 in atti dal 08/09/1998 FUSIONE AMPLIAMENTO (n. \_\_\_\_\_ 8)

Confini: l'unità confina a nord mappale 272 sub. 8, ad est con mappale 272 sub. 4 e a sud mappale 272 sub. 2 e 3; ovvero.

**B.C.N.C. CORTE COMUNE al corpo A, B e altre unità**

**Catasto fabbricati di Copparo (FE), foglio 79, particella 272, subalterno 4**

- scheda: elaborato planimetrico prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ )
- indirizzo Via Stazione 44, Piano T

L'unità immobiliare è utilità comune ad uso corte di:

Foglio 79 Particella 272 Subalterno 2-3-5-6-7-8-12

**Conformità catastale:**

Confrontando la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, dopo il sopralluogo eseguito in data 17 gennaio 2023, vengono riscontrate le seguenti irregolarità:

Catasto terreni: nulla da segnalare

Catasto fabbricati:

Corpo A: LABORATORIO

Nella visura catastale la via e il numero civico non è aggiornato-

Confrontando la scheda catastale del 26/07/1985 deposita in atti, si rileva:

- non è rappresentata la parete divisoria nel lato est del locale magazzino;
- non è presente la porta sulla parete che divide la sala taglio dal magazzino;
- la centrale termica in appendice sul lato su del fabbricato è stata trasformata in locale bagno;

Corpo B: TETTOIA

Confrontando la scheda catastale del 03/09/1998 deposita in atti, si rileva:

- la scheda non riporta l'altezza della tettoia;

Regolarizzabili mediante:

Per l'aggiornamento dei dati catastali relativi alla via e il c.n., si può presentazione di istanza di correzione.

Per quanto riscontrato nelle schede catastali, si dovrà aggiornare le planimetrie con la presentazione di una pratica Docfa.

Spesa minima per l'aggiornamento catastale stimato in circa: € 2.000,00

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione

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

### **PARTI COMUNI**

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

### **PATTI**

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

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

Porzione di fabbricato in piccolo complesso artigianale in Copparo (FE) località Saletta in via Carlo Alberto Dalla Chiesa.

I fabbricati circostanti sono prevalentemente artigianali.

L'immobile è ubicato tra la località di Saletta e Tamara dove sono presenti i servizi primari.

A circa 800 metri la zona è collegata alla pubblica via Copparo, strada di comunicazione con il comune di Copparo che dista circa 5 km e la città di Ferrara a circa 15 km La zona è servita dalla linea pubblica Pulman collegati con la città di Ferrara.

Caratteristiche della zona: semiperiferica

Area urbana: artigianale-commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-artigianale-agricola

Principali collegamenti pubblici: trasporto bus extraurbano

## **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 coniugale:  
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Urbanistica, stipulata a favore del Comune di Copparo con atto del del notaio Renato Russo in data 29/07/1982 rep. 20875/4126 registrato a Ferrara il 30/08/1982 al n. 3738 e trascritto a Ferrara il 31/08/1982 al part. 7609 gen. 10762.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: B

(

Contro: (

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI :

Importo ipoteca: € 300.000,00 - Importo capitale: €

A rogito Notaio .O di Rovigo in data . rep.n.

Iscritta a Ferrara in data . n di reg. reg. part. 9

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 dell'unità identificati al catasto dei fabbricati del comune di Copparo foglio 79 mappale 272 sub. 2, e per la quota di 1/3 dell'unità identificati al catasto dei fabbricati del comune di Copparo foglio 79 mappale 272 sub. 7, oltre all'unità comune mappale 272 sub. 4.

### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: I

Contro: "

Derivante da:

Importo ipoteca: € - Importo capitale:

A rogito Notaio ) di ) in data ep.n.

Iscritta a Ferrara in data 18/05/2016 al n di reg. gen. reg. part.

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 dell'unità identificati al catasto dei fabbricati del comune di Copparo foglio 79 mappale 272 sub. 2, e per la quota di 1/3 dell'unità identificati al catasto dei fabbricati del comune di Copparo foglio 79 mappale 272 sub. 7, oltre all'unità comune mappale 272 sub. 4.

4.2.2 Pignoramenti:

### - Pignoramento

A favore di:

Contro:



In forza di decreto di trasferimento a rogito  
024/2022); trascritto a

in data  
al n. di reg. part. 5 e gen. 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Prot. P del

Intestazione: titolare ditta PASSPORT

Per lavori: Costruzione capannone con annessa palazzina uffici

Richiesta sostrituzione elaborato prot.

Concessione rilasciata il 3 prot.

Richiesta abitabilità in data negata con comunicazione del prot.  
per le opere di urbanizzazione incomplete e mancanza certificato prevenzione incendi.

Pratica: t. el

Intestazione: titolare ditta F

Per lavori: Costruzione opere fognarie a servizio del capannone

Pratica: A Prot. 2-P del

Intestazione: f titolare ditta

Per lavori: modifiche interne capannone di cui alla concessione n.33-p del

Rilasciata il prot

Abitabilità rilasciata il prot. autorizzazione n

### 7.1 Conformità edilizia:

Confrontando la documentazione tecnico-amministrativa, con lo stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti irregolarità:

- all'interno del laboratorio si rileva la costruzione di una parete nel locale magazzino;
- la centrale termica è stata trasformata in servizio igienico e la porta di comunicazione con l'esterno è stata trasformata in finestra ed è stata realizzata un'ulteriore finestra a lato di quest'ultima;
- è stata realizzata una porta nella parete che separa il magazzino dalla sala taglio
- la porta del disimpegno che comunica con la sala taglio è stata spostata rispetto al progetto;
- l'altezza di progetto (h=4.50 m) non è stata possibile verificarla in quanto è presente un controsoffitto ad altezze diverse che variano da circa dai 2.70/3.00/3.15/3.50 mt.

La tettoia identificata con il mappale 272 sub. 7, il comune non ha fornito nessuna documentazione che possa dimostrare la regolarità edilizia.

Per verificare la possibile sanatoria di tale struttura, deve essere fatto con uno studio approfondito con i parametri edificatorio del complesso su cui insiste, con lo sviluppo di un progetto relativamente complesso, che oggettivamente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Il fabbricato artigianale dovrà essere oggetto di una sanatoria edilizia per le difformità sopra riportate, oltre ad ottenere una nuova autorizzazione allo scarico a seguito della realizzazione di nuovi servizi igienici.



In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate nell'unità immobiliare in oggetto, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Il parere sulle eventuali difformità e relative sanatorie o messe in pristino dello stato dei luoghi e relative quantificazioni economiche, è stato espresso previa valutazione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune, non escludendo la possibilità che tale ricerca non abbia fatto emergere pratiche edilizie o parti di esse, utili alla determinazione del giusto stato legittimo del bene. Tale parere è frutto sia dell'esperienza professionale, sia del confronto con il servizio tecnico comunale e non ha alcuna pretesa di valere come vincolante in quanto la reale valutazione in merito alle difformità e loro eventuale sanatoria, deve essere valutata all'interno di una pratica edilizia relativamente complessa (eventualmente di valutazione preventiva), attualmente non realizzabile all'interno dell'incarico ricevuto.

Spesa totale presunta per la sanatoria del capannone compresa l'autorizzazione allo scarico: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità.

#### Note sulla conformità

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico del potenziale acquirente.

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), oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili. Gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

## **Lo strumento urbanistico approvato PSC/RUE**

### **Strumento PSC – 2018**

- COF - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, ricreazione, tempo libero e attività sportive - esistenti (Art. 4.1.25 delle Norme di Piano)
- AUC- Ambiti urbani consolidati (Art. 4.1.9 delle Norme di Piano)
- Territorio urbanizzato (Art. 4.1.8 delle Norme di Piano)
- Territorio urbanizzato al 1985
- Areali speciali - connettivo ecologico diffuso (Art. 3.1.1 e 3.1.2 delle Norme di Piano)
- Aree tampone del Sito UNESCO (art. 4.1.23)
- Unità di paesaggio di scala comunale - U.P. delle Masserie
- A - Depositi archeologici post-antichi - antichi (da preistorici a romani)
- Distanze per allevamenti suinicoli aziendali (Quadro conoscitivo RUE)
- Fascia di rispetto dai centri abitati per emittenze radio-televisive (art. 4.1.23 - 4.1.26)
- Zone di rispetto per accumulo fanghi, liquami, digestato, ammendanti e letami e impianti F.E.R. a biogas (Quadro conoscitivo RUE)
- Fasce di rispetto per impianti fotovoltaici a terra (Quadro conoscitivo RUE)
- AUC2 - Sub-ambito consolidato di centralità urbana (art. 2.2.22)
- AUC9 - Sub-ambito per attività produttive esistenti (art. 2.2.29)
- COF - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, ricreazione, tempo libero e attività sportive - esistenti (TITOLO 2.1)
- Strade esistenti (TITOLO 2.1 - CAPO II)
- Classe III
- Classe IV
- confini centri urb

### **Strumento RUE – 2018**

- AUC2 - Sub-ambito consolidato di centralità urbana (art. 2.2.22)
- AUC9 - Sub-ambito per attività produttive esistenti (art. 2.2.29)
- COF - Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, ricreazione, tempo libero e attività sportive - esistenti (TITOLO 2.1)
- Strade esistenti (TITOLO 2.1 - CAPO II)

I Consiglio dell'Unione, con la Deliberazione n. 38 del 19/09/2022, ha deciso le controdeduzioni alle osservazioni e ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46, comma 1, della L.R. 24/20117 e s. m. i.; a valere sull'intero territorio dell'Unione Terre e Fiumi. Permane il regime di salvaguardia previsto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001 e art. 27 della L.R. n. 24/2017. I contenuti del Piano Urbanistico Vigente, consultabili attraverso la piattaforma Websit Modulo Urbanistica, andranno necessariamente confrontati con i contenuti del PUG (Nuovo Strumento Urbanistico) pubblicati sul sito Istituzionale dell'Unione Terre e Fiumi alla pagina: Adozione del Piano Urbanistico Generale

**Descrizione:**  
**FABBRICATO ARTIGIANALE E TETTOIA**  
**di cui al punto "A" e "B"**

Il fabbricato in oggetto è posto all'interno di un piccolo complesso artigianale nel Comune di Copparo località Saletta in via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 13/15.

L'unità immobiliare è divisa per una parte ad uso uffici, circa 125 mq e un'aparte aduso laboratorio/magazzino.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '80, con prevalentemente in muratura con alcune travi e pilastri in cemento; copertura a falda, in lastre di fibrocemento e manto in guaina ardesiata.

L'unità abitativa è così composta: dal c.n. 13 accesso agli uffici dell'unità composto da quattro ambienti, un disimpegno e il servizio igienico, mentre dal c.n. 15 con apertura carrabile si accede alla zona magazzino, laboratorio e deposito materiale per una superficie complessiva di circa 805 mq.

L'altezza dei locali ad uso ufficio è di circa 3.00 mt, mentre il laboratorio varia in funzione di una controsoffittatura da circa 2.70 a 3.50 mt.

La tettoia che ricopre l'area identificata con il mappale 272 sub. 7 e in parte l'area comune mappale 272 sub. 4, è stata realizzata con una struttura metallica a doppia falda, con parziale copertura in pannelli vari di lastre in policarbonato e lamiera greca. Altezza va da un minimo di circa 4.00 a circa 5.00 mt..

### **Finiture**

#### **Laboratorio**

Nella zona uffici le pareti sono realizzate in muratura intona; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le porte interne sono legno tamburate di colore marrone.

I solai del soffitto sono in altero cemento ed un ufficio ha un soffitto in legno a vista.

I servizi hanno una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, e sono dotati di lavabo, bidet, wc.

Le finestre sono in pvc con piccola vetrocamera con oscurante in avvolgibile di pvc.

La restante zona dell'unità è composta da sala deposito materiale di circa 190 mq, una zona laboratorio di circa 285 mq e una zona magazzino composta da due ambienti di 217 mq e 50 mq.

Le pareti sono in muratura a intonacata, controsoffitto in pannelli di cartongesso e pavimentazione in cemento rivestito con vernice per cemento di colore verde tipo resina, per i locali di deposito e lavorazione, mentre il magazzino è in piastrelle di ceramica.

Le finestre sono in pvc con piccola vetrocamera con oscurante in avvolgibile di pvc e in parte in ferro con vetro semplice.

Il locale magazzino e il deposito hanno accesso dall'esterno con portone carrabile.

I servizi presenti nel laboratorio hanno una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, e sono dotati di lavabo, bidet, wc.

#### **Tettoia**

La tettoia è stata realizzata tra una parete di recinzione e il fabbricato in oggetto con una struttura composta da pilastri e travi in ferro zincato, mentre la copertura, che in parte non presente, è composta da lamiera grecata e policarbonato. La pavimentazione è in asfalto.

### **Impianti**

L'unità è dotata di una centrale termica in apposito locale non più funzionante.

Sono stati installati dei condizionatori e delle caldaie esterni al capannone sulla parete sud, e

all'interno sono presenti degli split e dei radiatori in alluminio negli uffici.

L'impianto di riscaldamento e di condizionamento non è stato possibile verificare il funzionamento in quanto non presenti gli allacciamenti.

L'impianto elettrico è presente in tutti gli ambienti realizzato con quadri elettrici e canaline di distribuzione a vista e lampade di illuminazione incassate nel controsoffitto.

Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

### **Corte**

L'unità immobiliare non è dotata di una corte esclusiva, sul fronte del fabbricato è presente la pubblica via Carlo Alberto e sul lato sud confina con una corte comune.

### **Condizioni Generali dell'immobile:**

Lo stato di conservazione, uso e manutenzione del laboratorio è in cattive condizioni, mentre la zona uffici è in sufficiente stato di manutenzione.

La copertura nella zona magazzino presenta una rottura con infiltrazioni di acqua.

Non è stato possibile visionare lo stato complessivo della copertura e verificare la rete di scarico delle acque reflue domestiche.

L'impiantistica è in cattive condizioni deve essere controllata da ditte specializzate, per controllare il regolare funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **Nota:**

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzera per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corti), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Laboratorio artigianale e tettoia	superf. esterna lorda	930,00	1,00	930,00
<b>Tolate superficie commerciale</b>				<b>930,00</b>

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

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso artigianale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del registro di Ferrara, Ufficio tecnico di Unione dei Comuni Terre e Fiumi di Copparo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

**8.3 Valutazione corpi:****A e B- Laboratorio artigianale e tettoia**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
Laboratorio e tettoia	930,00	€ 200,00	€ 186.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 186.000,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota 1/1 laboratorio e 1/3 tettoia</b>
A e B	Laboratorio e tettoia	930,00	€ 186.000,00	€ 186.000,00

**Valore complessivo della quota 1/1 del laboratorio e 1/3 della tettoia € 186.000,00****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%) € - 27.900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 8.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario della regolarizzazione degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari, completamento delle opere e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso (arrotondato):

**Quota di 1/1 laboratorio (A) e 1/3 tettoia (B) € 150.000,00**

Ferrara li 07-04-2023

L'Esperto alla stima  
Geom. Luca Peverè

**Allegati**

1. Estratto di mappa
2. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Documentazione fotografica

**Fascicolo a parte:**

- Atto di provenienza
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria