

Tribunale di Ferrara
Procedura di Liquidazione Giudiziale



N° Gen. Rep. 15/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna GHEDINI

Curatore: Dott. Antonio Agresta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Pec: giorgio.ughi@geopec.it

Immobili in Codigoro-(Fe)
Via Pomposa Nord n.c.13

Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Laboratorio artigianale con con uffici e corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Codigoro

Intestazione:

- [REDACTED]

-foglio 85, mapp. 33 sub.9, cat.D/1 , cl.-,cons.-,R.C.€.6.908,00.

Identificato al catasto Terreni del Comune di Codigoro

Intestazione:

- [REDACTED]

-foglio 85, mapp. 35, prato di cl.1a di ha 00.39.77,R.D.€.11,42 , R.A.€.6,16.

Oltre alla quota di ½ indiviso dello stradello di accesso dalla Via Assunteria

Identificato al catasto Terreni del Comune di Codigoro

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 85, mapp. 685, seminativo di cl.1a di ha 00.10.91,R.D.€.11,39 , R.A.€.5,63.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con mapp.596, a est con mapp.262 et mapp.33 sub 8,a sud con Via Pomposa nord, a ovest con mapp-484,265 et Via Argine Assunteria;ovvero.

Conformità catastale:

Da un raffronto fra la planimetria catastale-agli atti dell'Agenzia del Territorio- con i luoghi sono emerse contenute difformità che tuttavia non influiscono sulla rendita catastale oltre alla mancata rappresentazione in mappa e sulla planimetria dell'ampliamento della centrale termica.

Occorre quindi aggiornare la planimetria .

Il costo della variazione catastale in via presuntiva e' quantificabile in €.1.500,00 oltre oneri di legge; costo che verra' detratto al valor capitale in sede di valorizzazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: artigianale/commerciale,traffico sostenuto , con scarsa dotazione di

parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 21.06.2023)

- Ipoteca Giudiziale

iscritta a Ferrara in data 03.11.2015 ai nn.17643/2059.

Importo Ipoteca: €.200.000,00.

Importo capitale: €.181.354,22.

- Ipoteca Giudiziale a

Importo Ipoteca: €.27.000,00.

Importo capitale: €.22.908,17.

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 21.06.2023)

-Pignoramento immobiliare a favore di

a Ferrara il 05.06.2019 ai nn.9407/6753.

-Sentenza dichiarativa liquidazione giudiziale a favore di Massa dei creditori

srl ,trascritta a Ferrara il 25.08.2023 ai nn.16143/12222.

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche degli edifici e ambientali se ed in quanto necessarie.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il fabbricato di piu' ampia consistenza con l'area a sedime e circostante e' pervenuto alla giusto atto di costituzione e conferimento in societa' a ministero Not.Pietro Carpanelli di Codigoro del 26.09.1985 rep.24327/7301 registrato a Comacchio il 30.09.1985 al n.992 e trascritto a Ferrara il 11.10.1985 ai nn.10970-7548.

Il terreno limitrofo e la comproprietari' dello stradello di accesso laterale e' pervenuto alla giusto atto di compravendita a ministero Not.Pietro Carpanelli di Codigoro del 29.03.1990 rep.35389/9483 registrato a Comacchio il 11.04.1990 al n.383 e trascritto a Ferrara il 12.04.1990 ai nn.5751-3442.

Con atto di trasformazione di societa' a ministero Not.Pietro Carpanelli di Codigoro del 31.01.2004 rep.56496/15661 registrato a Comacchio il 11.02.2004 al n.125 e trascritto a Ferrara il 19.02.2004 ai nn.3254-1914

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Codigoro hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

-Pratica Edilizia n.751 - 1968 del 22.08.1968
richiesta a nome [REDACTED] per la costruzione di capannone ad uso falegnameria.
Inizio lavori: 06.08.1968
Fine lavori: 14.12.1968
Agibilita': n.751-1968 in data 09.01.1971

-Pratica Edilizia n.3023 del 19.06.1975
richiesta a nome [REDACTED] per l'ampliamento di un capannone per laboratorio falegname.
Inizio lavori: 22.09.1975
Fine lavori: -
Agibilita': n.3023-1975 in data 17.09.1976

Pratica Edilizia n.162 - 1982 del 10.06.1982 e successiva variante in corso d'opera n.162-82 /var 1983 prot.8780 del 16.09.1983
richiesta a nome [REDACTED] per l'ampliamento di un laboratorio artigianale.
Inizio lavori: 09.05.1983
Fine lavori: -
Agibilita': n.162-1982 in data 26.09.1983

-Pratica Edilizia n.251 - 1985 prot.15530 del 26.02.1986
richiesta a nome [REDACTED] per la costruzione di una cabina elettrica da eseguirsi all'interno del capannone - laboratorio esistente.
Inizio lavori: 22.09.1975
Fine lavori: -
Agibilita': n.3023-1975 in data 17.09.1976

-Pratica Edilizia n.141 - 1989 prot.13478 del 26.01.1990 e successiva variante in corso d'opera n.141 - 1989 var.1990 prot.5732 del 16.05.1990
richiesta a nome [REDACTED] per ampliamento capannone ad uso laboratorio artigianale di falegnameria 1° stralcio e spostamento ubicazione silos
Inizio lavori: 19.04.1990
Fine lavori: 11.10.1990
Agibilita': in data 05.12.1990

-Pratica Edilizia n.151 - 2000 prot.24410 del 16.12.2000 e successiva variante in corso d'opera DIA n.21 - 2003 prot.1675 del 29.01.2003
richiesta a nome [REDACTED] per ampliamento del fabbricato industriale
Inizio lavori: -
Fine lavori: -
Agibilita': -

-Permesso di Costruire n.262 - 2004 prot.17084 del 04.09.2004
richiesta a nome [REDACTED] per ultimazione lavori di cui alla DIA 21 - 2003 e successiva proroga prot.240014 del 18.12.2007
Inizio lavori: 202.04.2001
Fine lavori: 29.12.2008
Agibilita': -

7. Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite con i luoghi e' emerso:

-esistono differenze dimensionali e prospettiche ; alcune delle quali rientranti nelle

tolleranze di legge ai sensi dell'art.19bis - ter della L.R. Emilia Romagna n.23 del 21/10/2004 e s.m.i.

-si rileva l'ampliamento della centrale termica senza titoli edilizi di sorta.

-inoltre alcune opere autorizzate con le ultime varianti non sono state realizzate.

-Manca la chiusura dei titoli edilizi e l'ottenimento del certificato di agibilita' e collaudo.

Occorre puntualizzare che la sanabilita' e quantificazione dei relativi oneri/obblazioni presuppone uno studio accurato . Presuppone inoltre la verifica di conformita' delle difformita' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali. Oltre alla rispondenza alle norme igienico / sanitarie , antisismiche , sul contenimento dei consumi energetici , sulla conformita' degli impianti; ecc. Verifiche complesse e specialistiche.

Tuttavia al fine di fornire una valutazione di massima, ad oggi le difformita' riscontrate (con la sola eccezione dell'ampliamento della centrale termica che pare difetti della distanza dal confine-per cui e' prevista la messa in pristino-sono verosibilmente sanabili , a conclusione della pratica si potra' richiedere certificato di conformita' edilizia e collaudo.

Per tali incombenze lo scrivente ipotizza un costo presunto di €.10.000,00 per spese,diritti comunali e oneri professionali.

Salvo piu' precisa e/o diversa interpretazione e quantificazione dell'Ufficio Comunale preposto al momento di presentazione e esame della sanatoria.

L'importo verra' detratto dal valore stimato.

N.B.:Le eventuali ulteriori difformita' accertabili dagli uffici comunali preposti,adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

In caso di mancata sanabilita' delle opere suddescritte l'aggiudicatario si dovra' far carico della messa in pristino ;nulla escluso.

7.1 Conformità urbanistica:

-Vedasi il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Codigoro allegato alla presente.

Descrizione: Laboratorio artigianale con con uffici e corte esclusiva

Trattasi di laboratorio artigianale gia' ad uso falegnameria facente parte di un piu' ampio fabbricato ricomprendente anche un'abitazione (non in stima ne' oggetto della presente procedura di liquidazione).

Si sviluppa al solo piano terreno, con forma sostanzialmente rettangolare .

La struttura portante verticale e' in cemento armato con tamponamenti in laterizio nella porzione piu' datata e in pannelli prefabbricati nell'ampliamento.

La suddivisione planimetrica e' la seguente:

-limitrofa alla pubblica via e' ubicata la zona uffici,rip.,locale mostre, 2 antibagni e 3 wc.

-proseguendo in senso longitudinale vi e' il laboratorio di falegnameria in cui sono ubicati anche i locali cabina elettrica,cabina enel,centrale termica ,sala compressori,magazzino vernici, spogliatoio, due docce, anti e due wc.

Le pareti sono in cemento armato a vista e in parte intonacate,gli infissi esterni sono in alluminio e vetro (in legno e vetro nella zona uffici), le pavimentazioni in battuta di cemento liscio (ceramica/gres nella zona uffici, sala mostre e servizi igienici).

L'impiantistica in genere e' del tipo a vista.

E' presente impianto di adduzione acqua, elettrico-con cabina di trasformazione,riscaldamento a fancoil (batterie radianti nelle zone uffici e bagni) alimentato da caldaia a trucioli di legno ubicata in apposito vano con accesso diretto dall'esterno.

Pertinenziale vi e' una ampia area cortiliva esclusiva perlopiu' recintata; la stessa in parte e' pavimentata in asfalto e stabilizzato, mentre la porzione sul retro e' a verde incolto.

La proprieta' inoltre gode di uno stradello di accesso in comproprietà' con altri con ingresso dalla limitrofa Via Argine Assunteria ; oggi non praticabile in quanto infestato da rovi e sterpaglie.

A migliore descrizione ci si rimette alla planimetria dimostrativa e documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 2.463,00 oltre ampio scoperto esclusivo.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Laboratorio artigianale e sala mostre	sup commerciale	178,00	1,00	178,00
Uffici	sup commerciale	2.285,00	1,00	2.285,00
Nella valutazione e' ricompresa l'incidenza dello scoperto esclusivo pertinenziale.				
		2.463,00		2.463,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

L'incidenza dello scoperto esclusivo pertinenziale e della comproprietà' dello stradello di accesso da Via Argine Assunteria e' stato tenuto debitamente in conto 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori

O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CODIGORO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE - CENTRO DELL'ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	225	305	L			
Capannoni tipici	NORMALE	260	400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CODIGORO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE - CENTRO DELL'ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	710	1000	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona


 Quotazioni
Abitazioni & Ville


 Quotazioni
Uffici & Negozi


 Quotazioni
Box & Posti auto


 Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**


Magazzini

Valore minimo <i>Euro</i> 188	Valore medio <i>Euro</i> 281	Valore massimo <i>Euro</i> 375	Valuta questo immobile
---	--	--	--


Laboratori

Valore minimo <i>Euro</i> 234	Valore medio <i>Euro</i> 333	Valore massimo <i>Euro</i> 433	Valuta questo immobile
---	--	--	--


Capannoni tipici

Valore minimo <i>Euro</i> 172	Valore medio <i>Euro</i> 253	Valore massimo <i>Euro</i> 335	Valuta questo immobile
---	--	--	--

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.


Capannoni produttivi

Valore minimo <i>Euro</i> 148	Valore medio <i>Euro</i> 209	Valore massimo <i>Euro</i> 270	Valuta questo immobile
---	--	--	--

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

Quotazioni Immobiliari di Zona


 Quotazioni
Abitazioni & Ville


 Quotazioni
Uffici & Negozi


 Quotazioni
Box & Posti auto


 Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**


Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo <i>Euro</i> 562	Valore medio <i>Euro</i> 718	Valore massimo <i>Euro</i> 873	Valuta questo immobile
---	--	--	--


Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo <i>Euro</i> 644	Valore medio <i>Euro</i> 801	Valore massimo <i>Euro</i> 958	Valuta questo immobile
---	--	--	--

Oltre a conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio artigianale	mq.2.285,00	€ 175,00/mq.	€ 399.875,00
Uffici	mq.178,00	€ 350,00/mq.	€ 62.300,00

Nella valutazione e' ricompresa l'incidenza dello scoperto esclusivo e la comproprietà' dello stradello di accesso da Via Argine Assunteria

Valore complessivo diritto e quota € 462.175,00

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 € 69.326,25

Detrazione per aggiornamento catastale € 1.500,00

Detrazione per costo presunto regolarizzazione edilizia € 10.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ. € 381.348,75

Data generazione:
9 novembre 2023

L'Esperto alla stima



Allegati al rapporto di valutazione :

documentazione da **A** a **F**