

---

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

promossa da:  
**SPRING SPV S.R.L.**

contro:

**N° Gen. Rep. 102/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sensi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 2**

**COMPLESSO INDUSTRIALE**

**Quota di proprietà 1/1**

**Comune di Portomaggiore (FE)**

**Via Carlo Eppi 10**

---

**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 industriale in Portomaggiore (FE), via Carlo Eppi 10, cap. 44015

**Lotto:** 2

**Intestato a:**

[REDACTED]

[REDACTED] 2. Proprietà 1/1

**Immobili:**

**Catasto dei Fabbricati del Comune di PORTOMAGGIORE**

Opificio (tettoia chiusa)	foglio 122	particella 27	sub. 2
Opificio (magazzino-celle frigo)	foglio 122	particella 27	sub. 31
	foglio 122	particella 29	
Appartamento	foglio 122	particella 27	sub. 4
Cabina elettrica	foglio 122	particella 27	sub. 32
Corte	foglio 122	particella 27	sub. 7

**2. STATO DI POSSESSO**

Unità mappale 27 sub. 4 occupata

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

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€ 1.895.840,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€ - 284.376,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ - 8.000,00

**PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1** € **1.600.000,00**

**CAPANNONE INDUSTRIALE  
in Portomaggiore (FE)  
Via Carlo Eppi 10**

**Lotto: 1 – FABBRICATO INDUSTRIALE**

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**

**COMPLESSO INDUSTRIALE**

**Immobili: in PORTOMAGGIORE, Via Carlo Eppi 10 cap. 44015**

**Quota e tipologia del diritto**

**[REDACTED] R.L. - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: [REDACTED]**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

**[REDACTED], Proprietà 1/1**

**OPIFICIO (TETTOIA) - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 122, particella 27, sub 2**

- indirizzo Via Carlo Eppi 10, Piano T, Comune Portomaggiore (G916)
- categoria D/1, rendita € 6.021,89

**Derivante da:**

- scheda catastale del 17/03/2000
- costituzione del 29/10/1985 in atti dal 25/06/1997 (n.10221.1/1985)
- variazione del 17/03/2000 pratica n. 16968 in atti dal 17/03/2000 vedi istanza in pari data (n. 747.1/2000)
- variazione nel classamento del 11/07/2001 pratica n.122431 in atti dal 11/07/2001 variazione di classamento (n. 8426.1/2001)

**OPIFICIO (MAGAZZINO – CELLE FRIGO) - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 122, particella 27, sub 31, unito al mappale 29**

- indirizzo Via Carlo Eppi 10, Piano T-1, Comune Portomaggiore (G916)
- categoria D/1, rendita € 27.008,00

**Derivante da:**

- scheda catastale del 27/03/2003 prot. 132180
- variazione del 23/11/2000 pratica n. 163577 in atti dal 23/11/2000 frazionamento (n. 4654.1/2000)

- variazione del 28/03/2001 pratica n. 54844 in atti dal 28/03/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 6639.1/2001)
- variazione nel classamento del 28/03/2001 pratica n. 87297 in atti dal 17/05/2001 variazione di classamento (n. 54844.1/2001)
- variazione del 27/05/2003 pratica n. 132180 in atti dal 27/05/2003 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2636.1/2003)
- variazione nel classamento del 27/05/2004 pratica n. fe0080718 in atti dal 27/05/2004 variazione di classamento (n. 29492.1/2004)

**APPARTAMENTO - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 122, particella 27, sub. 4**

- indirizzo Via Carlo Eppi 10, Piano 1, Comune Portomaggiore (G916)
- categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 109 mq, rendita € 497,09

**Derivante da:**

- scheda catastale del 27/07/1990
- variazione del 27/07/1990 in atti dal 25/06/1997 vsi vde aggiornamento (n. 66909.1/1990)
- classamento del 27/07/1990 in atti dal 08/11/1999 (n. 66909.2/1990)
- variazione del 19/06/2018 pratica n. fe0036423 in atti dal 19/06/2018 aggiornamento planimetrico (n. 9218.1/2018)

**OPIFICIO (CABINA ELETTRICA) - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 122, particella 27, sub 32**

- indirizzo Via Carlo Eppi SCN, Piano T, Comune Portomaggiore (G916)
- categoria D/1, rendita € 114,00

**Derivante da:**

- scheda catastale del 27/03/2003 prot. 132180
- variazione del 23/11/2000 pratica n. 163577 in atti dal 23/11/2000 frazionamento (n. 4654.1/2000)
- variazione del 28/03/2001 pratica n. 54844 in atti dal 28/03/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 6639.1/2001)
- variazione nel classamento del 28/03/2001 pratica n. 87297 in atti dal 17/05/2001 variazione di classamento (n. 54844.1/2001)
- variazione del 27/05/2003 pratica n. 132180 in atti dal 27/05/2003 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2636.1/2003)
- variazione nel classamento del 27/05/2004 pratica n. fe0080718 in atti dal 27/05/2004 variazione di classamento (n. 29492.1/2004)

**ENTI COMUNI - B.C.N.C.**

**Corte comune - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 122, particella 27, sub. 7**

**Derivante da:**

- variazione del 23/11/2000 pratica n. 163577 in atti dal 23/11/2000 frazionamento (n. 4654.1/2000)

Confini intero complesso: con complesso commerciale mappale 27 sub. 28 e 30, mappale 1041e 1036. Ferrovia e scolo consorziale; salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dall'esame delle schede catastali depositate, risulta:

**Tettoia mappale 27 sub. 2**

La copertura del fabbricato è a doppia falda, manca l'altezza minima e a massima.

**Magazzino-Celle frigo mappale 27, sub 31, unito al mappale 29**

Gli spogliatoi sono stati modificati, manca la porta di accesso dal vano scala;  
a copertura del fabbricato è a doppia falda, manca l'altezza minima e a massima.

**Appartamento mappale 27, sub. 4**

La distribuzione interna è stata modificata.

Regolarizzabili mediante:

- redazione di nuove planimetrie catastali.

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

I costi minimi presunti sono 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 fatto 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):**

Complesso industriale composto da capannone articolato al piano terra da sala lavorazione, celle frigorifere, locali magazzino, ripostiglio, officina-ripostiglio, tettoie ricezione merci e movimentazione merci, locali uso ufficio, spogliatoi con w.c. e primo piano composto da corridoio tecnico, sala macchine, terrazzi e appartamento uso residenziale, con annessi vasca di riserva idrica antincendio distaccata dal capannone, bagni in corpo di fabbrica distaccato con piccola corte di pertinenza della superficie di mq. 760 (mapp. 29).

Il complesso si trova nel centro del Comune di Portomaggiore, nei pressi della stazione ferroviaria e distante circa 3 km dalla statale 16 Adriatica, che collega la città di Ferrara con il comune di Argenta.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il complesso industriale risulta libero, ad esclusione dell'unità abitativa mappale 27 sub. 4, occupato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato il 15/02/2023.

Durata del contratto dal 01/03/2023 al 28/02/2027.

Prezzo di locazione di € 6.000,00 annuali da pagare in 12 rate anticipate di € 500,00.

E' possibile recedere dal contratto in qualsiasi momento con comunicazione scritta almeno 6 mesi prima in cui si intende far valere il recesso.

Le clausole contrattuali sono riportate nel contratto.

Deposito cauzionale versato € 1.000,00.

Sono in corso le indagini per la verifica della regolare registrazione.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

#### 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:

Nell'atto di vendita del Notaio DANIELA ARSENI di Formia (LT), in data 03/07/2018, rep. n. 13650/6206; trascritto a Ferrara, in data 04/07/2018, al n. di reg. part. 7548, reg. gen. 11033, viene riportato che gli immobili sono gravati da una servitù di elettrodotto a favore dell'Enel, trascritta a Ferrara il 30/11/1978 ai nn. 10687/15512

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

4.2.1 Iscrizioni:

###### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: BANCA INTESABCI MEDIOCREDITO S.P.A.

Contro: ~~SOLE EDILTA DI FINANZIAMENTO S.p.A.~~ con sede a Fondi (LT)

Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Importo ipoteca: € 4.518.500,00 - Importo capitale: € 2.582.000,00

A rogito di Notaio PASTORINO DONATO di Frosinone in data 08/02/2002 rep. 31283

Iscritta a Ferrara in data 15/02/2002 al n. di reg. gen. 3104 e reg. part. 535

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore (FE) al foglio 122 mappale 27 sub. 2, sub. 4, sub. 6 e 7

###### - IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: BANCA POPOLARE DI RAVENNA - SOCIETA' PER AZIONI

Contro: ~~SOLE EDILTA DI FINANZIAMENTO S.p.A.~~ con sede a Fondi (LT)

Contro: ~~SOLE EDILTA DI FINANZIAMENTO S.p.A.~~ con sede a Fondi (LT) in qualità di debitore non datore di ipoteca

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 4.000.000,00 - Importo capitale: € 2.000.000,00

A rogito di Notaio FERRONI LUCIO di Ferrara in data 27/12/2005 rep. 18438/11306

Iscritta a Ferrara in data 28/12/2005 al n. di **reg. gen. 29993 e reg. part. 8103**

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta [REDACTED], identificati al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore (FE) foglio 122 mappale 27 sub. 2, sub. 4, sub. 31 unito al mappa 29, sub. 32 e sub. 7, oltre ad altri beni in Ferrara.

#### - IPOTECA IN RINNOVAZIONE

A favore di: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro: [REDACTED] L con sede a Fondi (LT)

Contro: [REDACTED] S. con sede a Fondi (LT)

Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Importo ipoteca: € 4.518.500,00 - Importo capitale: € 2.582.000,00

A rogito di Notaio PASTORINO DONATO di Frosinone in data 08/02/2002 rep. 31283

Iscritta a Ferrara in data 28/01/2022 al n. di **reg. gen. 1202 e reg. part. 183**

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore (FE) al foglio 122 mappale 27 sub. 2, sub. 4, sub. 7, sub. 31 unito al mapp. 29, sub. 6 sub. 32

#### 4.2.2 Pignoramenti:

##### - Pignoramento

A favore di: SPRING SPV S.R.L. di Conegliano (TV)

Contro: [REDACTED], sede Fondi (LT)

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LATINA in data 04/07/2023 al rep. n. 3295

Trascritto a Ferrara in data 31/07/2023 al n. di **reg. gen. 14648 e reg. part. 11093**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà della ditta SMAP GROUP SRL, identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 122 mappale 27 sub. 2, sub. 4, sub. 31 unito al mapp. 29, sub. 32 e sub. 7, oltre ad altri beni nel comune di Ferrara.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

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

**Millesimi di proprietà: ==**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==**

**Attestazione Prestazione Energetica: ==**

**Indice di prestazione energetica: ==**

**Note Indice di prestazione energetica: ==**

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

**Avvertenze ulteriori:** non è 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 totale carico dell'aggiudicatario

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **Dal 08/02/2002 al 02/02/2007 (ante ventennio)**

**[REDACTED]**, con sede a Fondi (LT)

In forza di atto di vendita, a rogito di Notaio DONATO PASTORINO di Frosinone, in data 08/02/2002, rep. n. 31282/15666; trascritto a Ferrara, in data 15/02/2002, al n. di reg. part. 2137, reg. gen. 3103

### **Dal 02/02/2007 al 03/07/2018**

**[REDACTED]**, con sede a Fondi (LT)

In forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, a rogito di Notaio GENNARO LIGUORI di Fondi (LT), in data 02/02/2007, rep. n. 47237; trascritto a Ferrara, in data 05/03/2007, al n. di reg. part. 3820, reg. gen. 6151.

### **Dal 03/07/2018 al 13/11/2018**

**[REDACTED]**, con sede in Fondi (LT)

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio DANIELA ARSENI di Formia (LT), in data 03/07/2018, rep. n. 13650/6206; trascritto a Ferrara, in data 04/07/2018, al n. di reg. part. 7548, reg. gen. 11033

### **Dal 13/11/2018 ad oggi**

**[REDACTED]**, sede Fondi (LT)

In forza di atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, a rogito di Notaio DANIELA ARSENI di Formia (LT), in data 13/11/2018, rep. n. 13809/6320; trascritto a Ferrara, in data 23/11/2018, al n. di reg. part. 12883, reg. gen. 19035.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'archivio del Comune di Portomaggiore (FE) Unione Valli e Delizie, è stata reperita la seguente documentazione

Licenza n. 166 del 29 ottobre 1962 prot. 4196

Oggetto: costruzione di fabbricato ad uso frigorifero, servizi e abitazione.

Abitabilità Rilasciata il 28/08/1964

Licenza n. 9 del 6 febbraio 1969 prot. 676

Oggetto: costruzione magazzino e tettoia

Abitabilità Rilasciata il 22/10/1971

Concessione n. 69 del 27 maggio 1977 prot. 2213

Oggetto: costruzione tettoia

Concessione n. 146 del 28 gennaio 1981 prot. 21

Oggetto: tamponamento tettoia

Variante prot. 545 e 3255 del 7 luglio 1982

Concessione n. 22 del 13 aprile 1983.

Oggetto: modifiche interne fabbricato attività produttiva

Fine lavori prot. 3905 del 31/08/1984

Concessione in Sanatoria prot. 9603 del 30/09/86

Rilasciata il 08/11/2000 n. 86/4638/0/1

Concessione n. 432 del 08 novembre 2000.

Oggetto: ristrutturazione magazzini

Conformità edilizia n. 1187 del 20/12/2001

DIA prot. 11938 del 25/10/2002

Oggetto: manutenzione straordinaria e opere interne

Comunicazione fine lavori prot. n. 4699 del 16/04/2004

DIA prot. 3142 del 27/03/2003

Oggetto: manutenzione straordinaria

DIA prot. 3195 del 14/05/2003

Oggetto: ristrutturazione e variante dia 3142/2003

Comunicazione fine lavori prot. n. 4698 del 16/04/2004

DIA prot. 3913 del 02/03/2007

Oggetto: manutenzione straordinaria

Comunicazione fine lavori prot. n. 10133 del 03/06/2007

### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto riguarda il complesso, non si rilevano particolari difformità ad eccezioni di lievi difformità dimensioni interne.

Nell'unità mappale 27 sub. 31, al primo piano la porzione di fabbricato che viene dichiarata abitativa, in realtà, dalla documentazione edilizia è ad uso ufficio, come riportato anche nella scheda catastale del condono edilizio, inoltre si rileva alcune modifiche interne.

Nell'unità abitativa mappale 27 sub. 4, sono state rilevate modifiche interne ai locali.

Per quanto potuto constatare si dovrà eseguire una sanatoria edilizia per le difformità riscontrate.

Regularizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario

che saranno detratti dal valore dell'immobile.  
Spesa stimata per la sanatoria edilizia € 6.000,00

#### 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 dell'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, 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 ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **7.2 Inquadramento urbanistico:**

Il Consiglio dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, giusta delibera di CU n. 36 del 29.09.2022, ha approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG), che interessa i territori dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

Il PUG è efficace dal 26.10.2022

#### Territorio urbanizzato

##### Area soggetta a fattori preclusi o fortemente limitati alla trasformazione urbana

Tipo: Dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica

##### Dati progetti per la valorizzazione:

Ambito: anello verde blu

Paesaggistico: anello verde blu

Tipologia: Progetti ambientali per la valorizzazione urbana e per attività del tempo libero

##### Dati disciplina regolativa ordinaria:

Zona: P1 - Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali

##### Vincoli:

Zona di rispetto ferroviario

Fascia di rispetto elettrodotti

**Descrizione:**  
**COMPLESSO INDUSTRIALE**  
**di cui al punto "A"**

Trattasi di complesso immobiliare composto da un edificio principale, un secondo fabbricato ad uso tettoia, circondati da un'ampia corte.

Il fabbricato principale, edificio di vecchia costruzione, edificato all'inizio degli anni '60, comprende: al piano terra ampio spazio per la lavorazione dei prodotti, zona celle frigorifere, uffici, spogliatoi, magazzino/officina e servizi igienici, al primo piano composto sale impianti tecnici e corridoi per la distribuzione impiantistica delle celle, terrazzi e locali ad uso appartamento residenziale. Sul prospetto a nord e a sud sono presenti ampie tettoie per il carico e scarico delle merci.

Sulla corte in corpo distaccato è presente tettoia chiusa su tre lati.

L'accesso alla proprietà avviene con accesso carraio diretto dalla pubblica via Carlo Eppi 10.

Il complesso si trova nel centro del Comune di Portomaggiore in via Carlo Eppi 10 a lato del centro commerciale della Coop e in prossimità della stazione ferroviaria.

**IMMOBILE CELLE FRIGO E LAVORAZIONE PRODOTTI (mappale 122 sub. 31 unito al mappale 29)**

Fabbricato realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e tamponamenti in murata intonacata, solai intermedio misto cemento e laterizio, con copertura a volta composta da travi, travi reticolari e soletta in cemento armato con manto in guaina bituminosa.

L'immobile è suddiviso in due ampie zone: la prima è una sala lavorazione prodotti di circa 4000 mq con altezza utile sotto travi di 7.80 m e in colmo 11.30 m, e la seconda zona composta da 33 celle frigorifere suddivise da due corridoi (anti-celle) di larghezza circa 4.00 mt, accessibili dalla sala lavorazione prodotti; le celle si sviluppano una superficie lorda di circa 5.800 mq, con altezza utile di circa 6.40 m.

Nelle celle e nell'anti-cella il sistema di raffrescamento dell'aria avviene con aero-evaporatori, collegata al compressore posto nella centrale frigorifera del primo piano.

Al primo piano sopra le celle frigo, con scala accessibile dalla sala lavorazione prodotti, si trovano i locali dove sono posti gli impianti delle celle frigo (compressore e quadri elettrici); superficie di circa 380 mq di altezza circa 6.70 mt.

Da questi locali si accede a due corridoi sopra le celle frigo dove è distribuita l'impiantistica che serve le celle frigo.

Tenuto conto della mancanza di illuminazione e delle difficoltà di visione dei luoghi, si rileva che, presumibilmente, buona parte delle celle risulta coibentata, su pareti e soffitti.

Ciascuna cella è dotata di porta coibentata, scorrevole automatizzata

In aderenza al corpo principale del fabbricato sul lato ovest, è presente un magazzino/officina suddiviso in due ambienti con accessi carrabili e comunicanti con la sala lavorazione prodotti, realizzato con una struttura portante in ferro, tamponamento in muratura e copertura ad arco in lastre di eternit.

La superficie complessiva è circa 500 mq, altezza dei locali minima 7.55m e massima 8.90 m.

Nella sala lavorazione prodotti, sono presenti dei locali ad uso ufficio e spogliatoi/servizi igienici.

Gli spogliatoi con docce e servizi igienici hanno una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, con presenza di lavandino, wc e doccia.

Una parte degli uffici sono stati realizzati con pareti mobili e pareti in alluminio e vetro.

Al primo piano sopra la zona uffici, accessibile da una scala, è presente una porzione di immobile adibita a residenza composta da un ingresso, una cucina, un bagno, una camera da letto e una sala,

per complessivi circa 90 mq altezza utile circa 3.00 mt.

Esternamente sul prospetto nord e sud del fabbricato sono presenti delle tettoie con pilastri travi e copertura in cemento armato che ricoprono una superficie complessiva coperta di circa 1.180 mq, con altezza utile circa 4.70 m.

Sempre sul lato sud in aderenza al fabbricato è presente un'ulteriore tettoia con struttura in ferro e copertura in laste di lamiera grecata, di superficie coperta di 900 mq; altezza min circa 6.00 m e massima circa 9.00 m; pavimentazione in cemento.

La cabina elettrica sub. 32 è un piccolo locale all'interno del magazzino sub. 31 di dimensioni circa 17 mq, con accesso diretto dalla corte mappale 27 sub. 7. Il locale non è stato ispezionato a causa della mancanza delle chiavi di apertura.

Collegata all'unità in oggetto sul mappale 29, posto ad ovest della corte è presente una piccola area di forma irregolare sottile e appuntita, dove si trova un vecchio fabbricato spogliatoio abbandonato e mai utilizzato dall'attuale proprietario. L'area è completamente ricoperta da una fitta vegetazione che impedisce l'accesso e l'ispezione al locale.

La superficie catastale dell'area è di 760 mq e dalla planimetria catastale, il fabbricato spogliatoio ha una superficie di circa 45 mq.

La cabina elettrica sub. 32 è un piccolo locale all'interno del magazzino sub. 31 di dimensioni circa 17 mq, con accesso diretto dalla corte mappale 27 sub. 7. Il locale non è stato ispezionato a causa della mancanza delle chiavi di apertura.

### Finiture

Internamente le finiture sono di tipo industriale, comuni a tutto l'opificio e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (circa 1962), con pareti e soffitti intonacati, pavimentazione in piastrelle di gres nella sala lavorazione e battuta di cemento liscio nelle celle e piastrelle di gres/ceramica.

Gli spogliatoi con docce e servizi igienici hanno una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, con presenza di lavandino, wc e piatto doccia.

I serramenti del magazzino sono vecchi infissi in ferro e vetro semplice, aperture a battente con ante scorrevoli in ferro e lamiera; la zona uffici infissi in alluminio e vetro; le porte interne degli spogliatoi sono in legno.

### Impianti

Impianto elettrico prevalentemente esterno con quadri elettrici, prese e punti luce

Impianto elettrico della sala lavorazione prodotti e celle frigo è realizzato esclusivamente esterno in apposite canaline in pvc. con quadri elettrici prese e punti luce sparse in tutti gli ambienti.

Impianto di riscaldamento non presente.

Sono presenti impianti e tubazioni specifici per le celle frigo, serbatoi di ammoniaca, ecc.

E' presente un impianto del gas metano.

La produzione di acqua calda negli spogliatoi avviene tramite boiler elettrico.

La zona abitativa ha una divisione interna con pareti in laterizio intonacate; pavimento in ceramica serramenti in legno con ante in alluminio, porte interne in legno. Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia; la produzione di acqua calda avviene con boiler elettrico.

Non è presente un impianto di riscaldamento, sono presenti split a pompa di calore per il raffrescamento e il riscaldamento.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare il regolare funzionamento degli impianti, che dovrà essere svolta da tecnici specializzati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Al primo piano nel locale sala macchine, sono presenti quadri elettrici al servizio dell'impiantistica delle celle frigo, che risultano danneggiati da atti vandalici, rendendo inutilizzabile l'impianto elettrico; anche nelle celle frigo l'impianto elettrico è stato danneggiato e rimosso.

Su informazione riportate dal proprietario, l'impianto refrigerante delle celle frigo è stato realizzato nel 2007/2008.

Impianto frigorifero utilizza ammoniaca anidra quale fluido frigorifero.

I locali non svolgono l'attività e non vengono più utilizzati da più dieci anni.

Si rileva la presenza di un impianto anticendio.

Gli impianti presenti e visibili appaiono in disuso da lungo periodo, non se ne conosce l'effettiva funzionalità.

#### **IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE (mappale 27 sub. 4)**

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al primo piano del fabbricato principale a lato dell'altra unità abitativa presente nel subalterno 31.

Si raggiunge l'unità attraverso la scala interna comune con l'unità sub. 31, con accesso dalla corte comune mappale 27 sub. 7.

Strutturalmente strutturale l'unità è delimitato da pareti in muratura intonacata, solaio di pavimentazione e soffitto in latero-cemento.

L'unità si sviluppa su un unico piano ed è così composta: ingresso, cucina, bagno due camere da letto e soggiorno, per complessivi circa 90 mq e altezza utile circa 2.80 m.

I due ambienti che si affacciano all'interno del magazzino, non avendo un'illuminazione e ventilazione diretta con l'esterno, secondo la normativa igienico sanitaria, non sono considerati ambienti abitabili.

Internamente le stanze hanno una pavimentazione in ceramica, pareti tinteggiate, infissi sull'esterno in legno vetro semplice e scuri in alluminio; gli infissi degli ambienti interni in alluminio e vetro semplice; porte interne in legno.

Il bagno è rivestito in ceramica, completo di sanitari, ovvero lavabo, bidet, wc e piatto doccia, in buone condizioni.

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia, con punti luce e presa in tutti gli ambienti; l'impianto è collegato alla rete elettrica del magazzino sub. 31.

La produzione di acqua calda avviene con boiler elettrico posto nel bagno.

Non è presente un impianto di riscaldamento, è presente un impianto di condizionamento pompa di calore.

Si rileva la presenza di muffa sulle pareti e sul soffitto.

#### **TETTOIA CHIUSA (mappale 27 sub. 2)**

Trattasi di un fabbricato indipendente posto a nord della corte in prossimità dell'accesso alla pubblica via.

Fabbricato di pianta rettangolare di superficie 1940 mq con altezza minima di 8.30 m e massima di 10.30 m.

La tettoia è stata realizzata con una struttura metallica, ovvero con pilastri in profilati H e copertura a falda inclinata con travi reticolari e arcarecci, e sovrastante manto di copertura in lastre di eternit. Su tre lati è stato eseguito un tamponamento con muratura intonacata; pavimentazione in battuta di cemento.

La struttura è dotata di punti luce di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

#### **CORTE (mappale 27 sub. 7)**

Trattasi corte comune alle suddette unità immobiliari che delimita il complesso immobiliare.

L'area di proprietà è di circa 26.000 mq (superficie calcolata graficamente sulla planimetria catastale, compreso l'area di sedime dei fabbricati).

L'accesso alla corte è diretto dalla pubblica con cancello carrabile; sul lato nord in confine con il centro commerciale è presente una recinzione realizzata con cordolo in cemento, paletti in ferro con rete metallica, sul lato est in paletti in ferro e rete metallica, sul lato sud in confine con la ferrovia è presente una recinzione in grigliati prefabbricati di cemento.

Sul lato ovest il canale consorziale risulta tombinato e ricompreso nella corte del complesso in oggetto, la recinzione è presente oltre il canale in confine con il mappale 450 e 28.

Non è 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 totale carico dell'aggiudicatario

La corte è per buona parte pavimentata con asfalto e in parte è a prato.

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

Il complesso immobiliare è di vecchia realizzazione e da diversi anni l'immobile non è stato utilizzato. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione in particolare alla copertura. Si ravvisa urgenti lavori al coperto che risulta interessato da infiltrazioni di acqua; la lattoneria è in pessimo stato e da rifare.

Come specificato in precedenza sopra le celle frigo nei corridoi tecnici, non è stato possibile accedere e verificare lo stato della copertura.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, la pavimentazione all'interno della sala lavorazioni deve essere manutenzione, si riscontra diversi punti il distacco delle piastrelle, alcuni portoni necessitano di interventi di riparazione; l'impianto elettrico è da rifare a seguito di atti vandalici, l'impianto antincendio necessita di manutenzione.

L'intero edificio necessita di ristrutturazione, adeguamento funziona e tecnologico.

Attualmente il complesso è allacciato alla rete elettrica ed è presente un impianto del gas.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, inoltre potranno essere verificati solo da personale specializzato. Gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

All'interno della proprietà sono stati abbandonati diversi materiali e rifiuti di varia natura, tra cui scaffalature metalliche, legname, fero, veicoli, celle frigo, e altro materiale vario.

#### **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 mezzeria 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 corte), 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 equiva- lente (mq)
Sub. 31-32 sala lavorazione-uffici, celle frigo	superf. esterna lorda	10.680,00	1,00	10.680,00
Sub. 31 Tettoia esterne	superf. esterna lorda	2.080,00	0.50	1.040,00
Sub. 31 Unità abitativa	superf. esterna lorda	90,00	1.00	90,00
Sub.2 Tettoia aperta	superf. esterna lorda	1940,00	0.60	1164,00
Sub. 4 Unità abitativa	superf. esterna lorda	90,00	1.00	90,00
Sub.7 Area scoperta – corte	Superficie	13600	0.02	272.00
<b>Tolate superficie commerciale</b>				<b>13.336,00</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, 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.

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.

Valori OMI della zona di Portomaggiore pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico in condizioni normali riportano un valore minimo di € 490,00/mq ad un massimo di € 740,00/mq;

I via comparativa i capannoni industriali in stato di conservazione normale il valore minimo è di € 215,00/mq ad un massimo di € 310,00/mq

Sul portale del Borsino immobiliare per le unità abitative si indica un valore minimo di € 514,00 /mq ed un valore massimo di € 670,00/mq; per i capannoni produttivi il valore minimo € 140,00/ mq e valore massimo € 235,00/mq

Da rapporti di stima in procedure esecutive su immobili simili nei comuni limitrofi, risulta:

es. 206/2021, località Ferrara, fabbricato del 1965 valore a mq € 100,00

es. 218/2017, località Poggio Renatico, fabbricato del 1978 valore a mq € 220,00

es. 49/2023, località Consandolo, fabbricato del 1970 valore a mq € 190,00

In considerazione del particolare andamento depresso del mercato, ed in considerazione della particolare ubicazione, natura e delle caratteristiche dei beni immobili esaminati, si precisa che i valori esposti rappresentano riferimenti indicativi, precisando che una collocazione sul mercato, mediante aste competitive in ambito di procedure concorsuali/fallimentari o simili, potrebbero anche non reperire alcuna concreta domanda dei beni oggetto di stima.

Dopo gli accertamenti effettuati e fin qui descritti, in considerazione dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche generali, fatto espresso riferimento alla potenzialità del mercato dei beni immobili della fattispecie in zona e avuto altresì riguardo per ogni altro utile elemento influente sul mercato, tenuto conto dell'attuale momento di grave congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di poter stimare il valore venale di mercato degli immobili in oggetto come sotto riportato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico dell'unione dei comuni Valle e Delizie Comune di Portomaggiore; 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 – COMPLESSO INDUSTRIALE

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Comple- sivo</i>
Complesso magazzino celle e tettoia e corte (sub. 31,32, 2 e 7)	13.156,00	€ 140,00	€ 1.841.840,00
Appartamento porzione sub. 31	90,00	€ 300,00	27.000,00
Appartamento sub. sub.4	90,00	€ 300,00	27.000,00

**Stima sintetica comparativa parametrica del corpo**

**€ 1.895.840,00**

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota 1/1</b>
A	Complesso industriale	13.336,00	€ 1.895.840,00	€ 1.895.840,00

Valore complesso della piena proprietà € 1.895.840,00

**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%) € - 284.376,00

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): € 1.600.000,00

Ferrara li 03-02-2024

L'Esperto alla stima  
Geom. Luca Peverè

**Allegati**

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

**Fascicolo a parte:**

- Atto di provenienza
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria
- Contratto di affitto