
Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI FALLIMENTO

Società XXXXXXXXXX

N° Gen. 01 / 2022

Giudice Delegato : **Dr.ssa Anna Ghedini**

Curatore : Avv. Antonio Finessi

RAPPORTO DI
VALUTAZIONE

LOTTO 01

Esperto alla stima: Geometra **Luca Nagliati**

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/200136

Fax: 0532/200136

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it

Sommario :

La presente relazione si articola sui seguenti punti :

Premessa e conferimento incarico	pag. 2
Lotto 1 :	
Immobilie a destinazione produttiva in Casumaro di Cento via del Lavoro [REDACTED]	pag. 2 -11
Conclusioni	pag. 11
Allegati	pag. 11

* * *

Premessa e conferimento incarico :

Il sottoscritto geom. Luca Nagliati, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Ferrara al n. 1512 e dei periti del Tribunale di Ferrara al n. 225, ha ricevuto incarico dal curatore del fallimento avv. Antonio Finessi, giusta autorizzazione del Giudice delegato resa in data 28.01.2022, di redigere la relazione di stima degli immobili di proprietà della società in epigrafe [REDACTED]

La presente relazione di stima riguarda un edificio a destinazione produttiva con area pertinenziale esclusiva sito nella zona artigianale-industriale di Casumaro di Cento (FE) in via del Lavoro [REDACTED] angolo via dell'Industria .

* * *

BENI IMMOBILI in **CENTO** (FE)
Frazione Casumaro via del Lavoro [REDACTED]

Lotto: 01

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opificio con corte esclusiva in Casumaro di Cento via del Lavoro 5.

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

società [REDACTED] sede Ferrara (FE) Cod. Fiscale: [REDACTED]

Comproprietari:
Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati di Cento :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Ferrara (FE) C.F.: [REDACTED]
- foglio 10, particella 152, subalterno 5, indirizzo Via del Lavoro [REDACTED], piano T. , categoria D/1 , rendita €. 5.565,00.

Identificato al Catasto Terreni di Cento

Foglio 10 mapp. 152 - Ente urbano - di mq. 2845 .

Confini:

- Via del Lavoro, mapp.153, via dell'Industria per due lati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto fra la scheda catastale (del 22.08.2016) e lo stato dei luoghi , risultano diverse modifiche della sagoma dell'edificio nonché variazioni interne e prospettive anche a seguito di lavori di ripristino-consolidamento non ancora ultimati .

Regolarizzabile mediante :

Pratica catastale Docfa al Catasto Fabbricati e tipo mappale al Catasto Terreni.

Del costo presunto , a carico degli aggiudicatari , per regolarizzare la posizione catastale dell'immobile , si tiene già conto nella stima degli edifici .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica di Casumaro artigianale- industriale .

Area urbanistica: Ambiti produttivi .

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi:

Importanti centri limitrofi: Ferrara -Cento .

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali – agricole.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 1

Gli accertamenti effettuati non hanno evidenziato contratti di locazione-affitto in essere per l'opificio oggetto di stima.

L'immobile pertanto viene stimato 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:* al 28.01.2022

- Nessuna .

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Convenzione edilizia sorta con atto not. Tosi Umberto di Cento del 20.11.1989 rep.605 trascritta all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 11.12.1989 nn.17971/11891, a favore del ██████████ contro , tra gli altri , ██████████ srl a carico del mapp. 152 del foglio 10 di Cento.

Trattasi di convenzione per attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata "Zona insediamenti produttivi di Casumaro 1° Stralcio " con patti e obblighi inerenti l'esecuzione di strade , illuminazione , rete idrica , fognature ecc. oltre e tra l'altro la possibilità di vendere dopo 5 anni di esercizio.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Nessuna .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: -LOTTO 1 -

4.2.1 *Iscrizioni: al 06.04.2022 (vedi note allegate)*

- Ipoteca giudiziale **Iscritta a Ferrara in data 02.07.2019 ai nn. 11175/1735** a favore di ██████████ contro ██████████ derivante da atto del Tribunale di Teramo del 29.01.2019 rep. 217 a carico del mapp. 152 sub. 5 del foglio 10 del Catasto fabbricati di Cento ; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 61.885,93 ;

- Ipoteca giudiziale **Iscritta a Ferrara in data 25.03.2021 ai nn. 5109/709** a favore di ██████████ contro ██████████ derivante da atto del Tribunale di Ferrara del 22.03.2021 rep. 366 a carico del mapp. 152 sub. 5 del foglio 10 del Catasto fabbricati di Cento e mapp. 152 del Catasto Terreni ; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 43.743,24 ;

4.2.2 *Pignoramenti: al 28.01.2022 (vedi nota allegata)*

-Pignoramento immobiliare **trascritto il 07.09.2021 ai nn. 16303/12212** a favore di ██████████ contro ██████████ derivante da atto del Tribunale di Ferrara del 09.08.2021 rep. 1680 a carico del mapp. 152 sub. 5 del foglio 10 del Catasto fabbricati di Cento e mapp. 152 del Catasto Terreni ;

4.2.3 *Altre trascrizioni: al 06.04.2022 (vedi nota allegata)*

- Sentenza dichiarativa di Fallimento **trascritta a Ferrara il 14.03.2022 nn. 4337/3141** a favore della Massa dei Creditori della società ██████████ contro ██████████ sorto con atto del Tribunale di Ferrara del 13.01.2022 , n.l .

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*
Nessuna .

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. 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: ///////

Non comunicate rate insolute , allo scrivente .
Millesimi di proprietà: ///////////////
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ///////

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

Attestazione Prestazione Energetica : Non presente.
Indice di prestazione energetica: ///////////////
Note Indice di prestazione energetica: ///////

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ///////////////
Avvertenze ulteriori:

N.B.

La planimetria allegata è da considerare solo di ausilio per rappresentare l'immobile nel suo contesto e non è stato conferito alcun incarico allo scrivente per un rilievo topografico e per la determinazione dei confini. Gli oneri e obblighi per tali incombenenti, sono a totale carico degli aggiudicatari.

Non è stato conferito allo scrivente alcun incarico per analisi di carattere ambientale del suolo e verifica di presenza di sostanze pericolose (amianto , rifiuti ecc.) . Ogni eventuale onere e obbligo per tali incombenenti, sarà a totale carico degli aggiudicatari .

Non è stata effettuata nessuna verifica statico strutturale degli edifici in quanto non prevista dall'incarico . Ogni onere e obbligo per tali incombenenti ,sarà a totale carico degli aggiudicatari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 1

Titolare/Proprietario:

██████████ con sede in Ferrara FE - piena proprietà quota 1/1 , -

c.f. ██████████

(attuale proprietaria)- in forza dei seguenti atti :

Atto di vendita del notaio U. Tosi del 01.08.1989 nn. 484/140, trascritto a Ferrara il 03.08.1989 ai nn. 11797/8065 relativamente al terreno mapp. 152 di mq. 2845 , del catasto terreni - foglio 10 di Cento (acquisto da ██████████ - vedi allegato che fa parte integrante della presente relazione).

Successivamente nel 1990 , la soc. fallita ha edificato l'edificio attualmente esistente, in diverse temporalità, sul lotto di terreno .

N.B. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio antecedente la dichiarazione di fallimento risulta completa.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 1

A seguito di istanza di accesso atti edilizi prot. 6198 del 04.02.2022 presso il Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie :

Numero pratica: Pratica edilizia 982/1989

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione edilizia prot. 15335

Per lavori: Costruzione opificio

Rilascio in data 05.04.1990

Numero pratica: Pratica edilizia n. 304/1991

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia prot. 5168

Per lavori: Variante in corso d'opera



Rilascio in data 19.08.1991

Numero pratica: Pratica edilizia n. 804/1990
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione edilizia prot.14913
Per lavori: Ampliamento capannone
Rilascio in data 19.08.1991

Numero pratica: Pratica edilizia n. 115/1995
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria n.3254
Per lavori: Ampliamento fabbricato uso artigianale.
Rilascio in data 20.10.1997

Agibilità rilasciata il 20.10.1997 prot. 3254.

Numero pratica: Pratica edilizia n.151/2004
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Permesso di costruire prot.26231. Autorizz.Unica n. 430/2004 prot. 27826/04.
Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento capannone artigianale per ricavare n. 3 unità immobiliari
Rilascio in data 26.07.2004 e successiva rettifica del 06.10.2004 .

Numero pratica: Pratica edilizia n. 847/2008
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività prot.52869
Per lavori: completamento intervento non realizzato con pratica edilizia 151/2004 presentata in data 23.12.2008

Numero pratica: Pratica edilizia n. 361 /2016
Intestazione: ██████████
Tipo pratica: SCIA prot.22067
Per lavori: Ripristino danni da terremoto presentata in data 28.04.2016
Sismica prot. 22088 del 28.04.2016 .

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 1

Opificio in Casumaro via del Lavoro ██████

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie esaminate è emerso che i lavori di cui la SCIA del 28.04.2016 prot. 22067, non sono ancora stati ultimati. In particolare non risultano terminate alcune opere interne e prospettiche ed i corpi in ampliamento sui prospetti ovest e sud (ricostruzioni corpi parzialmente crollati).

Regolarizzabili mediante :

Presentazione di pratiche a completamento opere e/o sanatoria edilizia se ed in quanto possibile, ai sensi del DPR 380/2001 , legge regionale E.R. 23/2004 e successive .

Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti .

Del costo presunto da sostenere da parte dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia, compreso aggiornamento catastale, si tiene già conto nel valore di stima dei



fabbricati.

N.B. Si consiglia sempre gli acquirenti ,prima dell'acquisto, di informarsi presso gli uffici competenti con proprio tecnico di fiducia, sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili , sulla possibilità e modalità per completare le opere e/o per sanare gli abusi e/o su eventuali demolizioni o ripristini da eseguire.

Sarà comunque a totale carico degli aggiudicatari, qualsiasi onere per pratica edilizia anche in sanatoria ,aggiornamento catastale richieste e ultimazione pratiche , rimesse in pristino e/o demolizioni anche per rispetto diritti di terzi , rispetto norme sismiche, certificazioni varie, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 1

Nel Piano Regolatore Generale ,approvato il 23.11.1999 e successive varianti tra cui il Piano della Ricostruzione approvato con delibera del CC. n. 96 del 29.12.2021 , l'immobile ricade in zona omogenea D4.1 Zona industriale artigianale. Art. 62 delle NTA .

Detta zona (negli elaborati grafici del PRG (tav. 2) si intende come intervento urbanistico già approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 73 del 13.04.1988 e n. 71 del 06.06.1989 e si attua secondo gli impegni di cui la convenzione stipulata con atto del not. U. Tosi di Cento del 04.12.1989 rep. 629 racc.174. (vedi stralci allegati , segnalando tuttavia che la totalità della copiosa normativa vigente è consultabile presso il sito del Comune di Cento).

Descrizione: **Opificio in Casumaro di Cento via del Lavoro (LOTTO 1)**
di cui al punto A

Trattasi di edificio a destinazione artigianale con area esclusiva pertinenziale, ubicato in comune di Cento, frazione di Casumaro via del Lavoro , angolo via dell'Industria . L'attività che veniva svolta nell'immobile ,dalla ditta fallita , era relativa alla progettazione e costruzione di arredamento-attrezzature per esercizi pubblici (bar- ristoranti) nonché negozi ,abitazioni .

L'edificio si sviluppa su unico livello (piano terra) ed è composto da due capannoni contigui e comunicanti, oltre a diversi ampliamenti realizzati sulle pareti esterne ovest e sud .

E' stato costruito con strutture portanti di tipologia differente ,quali cemento armato prefabbricato ,muratura di mattoni e c.a .

Il tetto è parte orizzontale con coperture arcuate in lastre di acciaio e parte a due falde in cav prefabbricato .

La lattoneria (pluviali e grondaie) è metallica e le facciate in parte sono intonacate e tinteggiate .

L'intero edificio è stato oggetto di parziali lavori e interventi di consolidamento e ripristino a seguito degli eventi sismici del 2012 sulla scorta della pratica edilizia n. 361/ 2016 sopramenzionata , lavori non ancora portati a termine .

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 03 febbraio 2022, detti lavori erano praticamente ultimati, per quanto riguarda il capannone principale.

Sono invece risultati interrotti nel capannone secondario per mancanza di collegamento tra travi e pilastri ecc. e relativamente agli ampliamenti in muratura sul lato ovest e sud. (vedi foto allegate).

L'intero edificio è composto al piano terra da :

Capannone principale

- n. 2 ampi magazzini (deposito ed esposizione) , n.2 zone uffici , antibagno con due servizi igienici e disimpegno ;

Capannone secondario

- un magazzino.

Contigui al capannone principale, sul prospetto sud, del esistono due piccoli corpi in muratura di totali 7 piccoli locali da destinare a depositi e centrale termica.

Contiguo al capannone secondario, sul prospetto ovest, esiste un locale deposito (non ancora ultimato a seguito di evento tellurico) , mentre sul prospetto sud esiste una tettoia-magazzino. (vedi planimetria allegata)

Le altezze utili sono variabili e variano da m. 3,10 a ml. 4,34 per il capannone principale , da ml. 5,07 a ml. 6,00 per il capannone secondario e da ml. 2,30 a ml. 3,36 per gli ampliamenti .

Le rifiniture del corpo principale consistono in pavimenti in cemento liscio trattato al quarzo , piastrelle di ceramica , pareti divisorie in laterizio , blocchi di cav e in cartongesso , intonaci e tinta , porte interne in legno, metalliche tagliafuoco , portoni esterni metallici con pannelli coibentati , vetrine in legno e alluminio preverniciato con vetro semplice e vetro camera , controsoffitto con struttura metallica e pannelli di poliestirolo , I due servizi igienici sono dotati di antibagno e sono muniti di lavandino, vaso wc. e uno anche di bidet.

La zona uffici , sul lato est del capannone principale ,di circa mq. 60,00 di recente realizzazione, è dotata di finestre in legno e vetrocamera .

Si segnala che esiste un altro locale ufficio, nello stesso capannone (lato ovest) che appare realizzato in via provvisoria ,con materiali di recupero (pavimenti in legno e divisorie in legno e plexiglass porte metalliche ecc.) e verosimilmente da rimuovere.

Le rifiniture del capannone secondario consistono in pavimenti in cemento trattato al quarzo , con portoni metallici e pannelli coibentati.

L'illuminazione naturale avviene da finestrate in altezza per entrambi i capannoni.

Si ribadisce che le opere di consolidamento del capannone principale sono verosimilmente ultimate , mentre sono ancora da eseguire nel capannone secondario (collegamenti tra pilastri e travi ecc.) .

L'area pertinenziale scoperta esclusiva , risulta pavimentata con cemento , sistemata a verde con piante e recintata in parte con rete metallica su paletti .

Essa è accessibile dalle due citate vie pubbliche .

L'intera area scoperta e di sedime misura catastali mq. 2845.

Impianti di entrambi i capannoni

L'impianto di riscaldamento , funziona con caldaia a gas metano, posta nella centrale termica e convettori ad aria di diversa natura ancorati alle pareti .

L'impianto elettrico è con canalette fuori traccia in entrambi i capannoni salvo zona uffici ;

Impianto di fognatura collegato alla fognatura pubblica esistente ;

Impiantistica antincendio: non sono state eseguite verifiche sulla dotazione di presidi antincendio per cui sarà onere degli aggiudicatari provvedere alle opportune verifiche ed adeguamenti per ottenere eventuale Certificato prevenzione incendi.

Si evidenzia che non è possibile relazionare in merito alla conformità degli impianti L. 46/90, nonchè a norme specifiche del settore in quanto non reperiti i relativi certificati.

Tutti gli impianti, devono essere quindi verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente a cura e spese degli aggiudicatari nulla escluso .

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in generale è normale tenuto conto della vetusta salvo che per gli ampliamenti sui prospetti, che necessitano ancora di opere di ripristino a seguito degli eventi tellurici del 2012 , lavori iniziati ma non ancora portati a termine.



Per quanto occorrer possa, si segnala che per l'immobile in esame sono stati liquidati, da parte della Regione Emilia Romagna contributi quali riconoscimento danni per eventi tellurici del 2012 e che la pratica non risulta conclusa non essendo ultimati i lavori (pratica Sfinge vedi stralcio liquidazione contributo relativo al II° stralcio allegato - Domanda di accesso a contributi per ricostruzione post sisma prot. CR-40104 del 22.07.2016) .

Per quanto non meglio descritto si vedano gli allegati che fanno parte integrante della presente relazione di stima.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Opificio in Casumaro di Cento via del Lavoro ■ LOTTO 1 -

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini con uffici corpo principale	superf. esterna lorda	949	1	949
Magazzino P.T. corpo secondario	superf. esterna lorda	340	1	340
Ampliamenti depositi -tettoie C.T da consolidare ultimare	superf. esterna lorda	176	1	176

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di opifici ubicati nella piccola zona artigianale di Casumaro di Cento con applicazione di idonei coefficienti correttivi .

Tengono conto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio principale e secondario , delle opere di rifinitura e della vetustà dei diversi corpi .

Viene tenuto conto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara per l'anno 2021 che prevedono valori da minimo di €. 435,00 /mq ad un massimo di €. 570,00/mq. .

Si segnala che vengono assunti valori unitari differenziati e più contenuti , atteso che devono essere ancora ultimate opere di consolidamento delle strutture del capannone secondario e ripristinati, a seguito degli eventi sismici del 2012, gli ampliamenti oggetto di parziali crolli edificati sui prospetti .

Il valore dell'area scoperta pertinenziale, viene già compreso nel valore assunto per gli edifici .

La valutazione fa riferimento alla destinazione urbanistica prevista dai vigenti strumenti di piano .



Dei costi presunti per pratiche di sanatoria edilizia e aggiornamento catastale a carico degli aggiudicatari , si tiene già conto nei valori unitari assunti per gli edifici.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI , Operatori immobiliari .

8.3 Valutazione corpi:

A. Opificio in Casumaro di Cento via del Lavoro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>		<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini-con uffici corpo principale	mq.949	€.380,00	€. 360.620,00
Magazzino corpo secondario	mq.340	€.250,00	€. 85.000,00
Depositi, c.t .tettoie da ripristinare	mq.176	€.150,00	€. 26.400,00

Valore Corpo	in cifra tonda	€. 472.000,00
Valore Accessori		€. 0,00
Valore complessivo intero		€. 472.000,00
Valore complessivo diritto e quota		€. 472.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opificio con area pertinenziale			€.472.000,00

8. 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.D. (min.15%)

€.70.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€. //////////////

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 :

Piena proprietà 1/1 di opificio con area esclusiva in Casumaro di Cento (FE) via del Lavoro (angolo via dell'Industria), a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trova con oneri ultimazione lavori/ sanatoria edilizia, aggiornamento catastale eventuali ripristini , a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso

LOTTO 1 "Stato libero" in cifra tonda €. 401.000,00

* * *

Conclusioni

Il più probabile valore della piena proprietà dell'opificio con area esclusiva sito i Casumaro di Cento via del Lavoro (FE) ,di pertinenza del fallimento intestato, al netto dei costi per la regolarizzazione della posizione edilizia – catastale, è di **€. 401.000,00**.

Ferrara 07.04.2022

geom. Luca Nagliati



Allegati al " Rapporto di valutazione" :

LOTTO 1

- n. 44 fotografie
- n. 1 planimetria dimostrativa scala 1:200

Allegati del Fascicolo - Rapporto di valutazione :

LOTTO 1

- n. 3 mappe topografica-satellitare
- n. 1 mappa catastale
- n. 2 visure Catasto Fabbricati e Terreni.
- n. 1 planimetria catastale
- Elaborato planimetrico con dimostrazione subalterni
- Rogito Not. Tosi del 1989 rep. 484 e nota trascrizione del 09.08.1989
- Stralcio Piano delle Ricostruzione in variante al PRG di Cento
- Stralci di pratiche edilizie
- visure Agenzia delle Entrate Ferrara (ex CRRII per ipoteche/ gravami)

