

**Tribunale di Ferrara**  
**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**Liquidazione Giudiziale [REDACTED]**  
**e del socio accomandatario [REDACTED]**

N° Gen. Rep. **30/2023**

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

Curatore: **Dott. Paolo Montanari**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003**

**Esperto alla stima:** Ingegnere Marco Rubin  
**Codice fiscale:** RBNMRC69D16A944C  
**Studio in:** Via Cortev ecchia 3 - 44121 Ferrara  
**Telefono:** 0532 804018  
**Fax:** 02 87181856  
**E-mail:** studiorubin@studiorubin.eu  
**Pec:** marco.rubin@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato

**Categoria:** Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale [D/8]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 13, cat. D/8, Rendita € 12.732,73.

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)

**Categoria:** Magazzino e locale di deposito [C/2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 68, mapp.  
317, sub. 9, cat. C/2, cl. 1, consistenza 173,00 mq, sup. catastale 285,00 mq, Rendita € 348,45.

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)

**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] per 1/4; foglio 68, mapp. 317, sub. 6, cat. C/1, cl. 1, consistenza 135,00 mq, sup. catastale 166,00 mq, Rendita € 1.289,85.

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)

**Categoria:** Area Urbana [F/1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 10, cat. F/1.

**Corpo:** E - Area urbana

**Categoria:** Area Urbana [F/1]

**Dati Catastali:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 11, cat. F/1.

## 2. Stato di possesso

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato

**Possesso:** occupato da materiale di vario genere e da attrezzature del supermercato

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)

**Possesso:** occupato da materiale di vario genere e da attrezzature del magazzino (ex cinema).

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)

**Possesso:** occupato da materiale di vario genere e da attrezzature del bar (ex circolo).

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)

**Possesso:** occupato da materiale di vario genere.

**Corpo:** E - Area urbana

**Possesso:** area di accesso ad abitazione di terzi.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** E - Area urbana  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori iscritti**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED].

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Corpo:** E - Area urbana

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**5. Comproprietari**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)

**Comproprietari:** Nessuno.

**Corpo:** E - Area urbana

**Comproprietari:** Nessuno.

## 6. Misure penali

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato

**Misure penali:** non rilevabili.

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)

**Misure penali:** non rilevabili.

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)

**Misure penali:** non rilevabili.

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)

**Misure penali:** non rilevabili.

**Corpo:** E - Area urbana

**Misure penali:** non rilevabili.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Corpo:** B - Magazzino (ex cinema)  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Corpo:** C - Bar (ex circolo)  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Corpo:** D - Area urbana (parcheggio)  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**Corpo:** E - Area urbana  
**Continuità delle trascrizioni:** Si.

**8. Prezzo**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Bene:** Via di Mezzo n.10/B - Consandolo di Argenta (FE) - 44011

**Lotto:** 003

**Corpo:** A - Supermercato  
**Prezzo dell'intero:** € 198.000,00

**Corpo: B - Magazzino (ex cinema)**

**Prezzo dell'intero: € 44.000,00**

[REDACTED]

**Corpo: C - Bar (ex circolo)**

**Prezzo dell'intero: € 7.000,00**

[REDACTED]

**Corpo: D - Area urbana (parcheggio)**

**Prezzo dell'intero: € 17.000,00**

**Corpo: E - Area urbana**

**Prezzo dell'intero: € 500,00**



8 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni in Consandolo di Argenta (FE) – Supermercato, Magazzino (ex cinema), Bar (ex circolo)  
Via di Mezzo n. 10/B

### Lotto: 003

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A premessa di quanto in seguito esposto, si precisa che il lotto n. 3 sarà composto necessariamente da beni in parte di proprietà B. [REDACTED] e in parte da beni di proprietà personale di B. [REDACTED]. La composizione del lotto, a parere dello scrivente, nell'ottica del maggior realizzo in fase di vendita, non può essere diversa trattandosi di beni funzionali l'uno all'altro e integrati reciprocamente sia a livello edilizio sia a livello impiantistico. Una vendita frazionata dei singoli beni di fatto renderebbe inappetibile l'acquisto, stante anche le difficoltà di ristrutturazione del compendio se non venduto in un unico blocco. Pertanto, i beni individuati nel lotto n. 3 sono i seguenti:

#### Corpo A (supermercato)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di B. [REDACTED]

#### Corpo B (Magazzino/ex cinema)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 12/36 di B. [REDACTED]

Proprietà per 11/36 di B. [REDACTED]

Proprietà per 2/36 di B. [REDACTED]

Proprietà per 11/36 di B. [REDACTED]

#### Corpo C (Bar/ex circolo)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 12/36 di B. [REDACTED]

Proprietà per 11/36 di B. [REDACTED]

Proprietà per 2/36 di B. [REDACTED]

Proprietà per 11/36 di B. [REDACTED]

#### Corpo D (Area urbana/parcheggio)

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di B. [REDACTED]

#### Corpo E (Area urbana):

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di B. [REDACTED]

Dovrà quindi procedersi con un giudizio divisionale stante la diversa intestazione e le diverse quote di cui ai corpi costituenti il lotto di specie.

**Corpo A (supermercato):**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: [REDACTED]

proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 13, cat. D/8, Rendita € 12.732,73.

Confini supermercato: a nord con il mapp. 317 sub. 17, sub. 16 (tettoia comune), sub. 15 (corte comune) e con il mapp. 83, 127 e 43, a est con la Via di Mezzo, a sud con il mapp. 317 sub. 10 e sub. 1, a ovest con il mapp. 317 sub. 10, sub. 15 (corte comune), sub. 16 (tettoia comune).

Confini magazzino: a nord e a est con il mapp. 317 sub. 10, a sud con il mapp. 45, a ovest con il mapp. 439.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto nell'area magazzino rifornimento sono presenti due velux apribili elettricamente non identificati nella planimetria catastale; nella zona latticini e carni sono state rilevate due porte di accesso dall'esterno mentre nella planimetria catastale sono indicate come due finestre. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. ed in particolare della corte identificata al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 15 e della tettoia identificata al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 16.

**Corpo B (Magazzino/ex cinema):**

**Quota e tipologia del diritto**

**Si precisa che a seguito delle verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio precedente, le quote reali di proprietà non sono risultate corrispondenti a quelle catastali. Di seguito si riportano le quote reali:**

**Proprietà per 12/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 11/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 2/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 11/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] foglio 68, mapp. 317, sub. 9, cat. C/2, cl. 1, consistenza 173,00 mq, sup. catastale 285,00 mq, Rendita € 348,45.

Confini magazzino (ex cinema): a nord, sud e ovest risulta libero, a est con il mapp. 317 sub. 17, sub. 6.

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto non sono state rilevate le due scale laterali che dal magazzino portano ai ripostigli presenti nella planimetria catastale, non sono stati rilevati i muretti bassi divisorii

tra il magazzino e il lastrico presenti nella planimetria catastale, l'altezza interna nel lastrico rilevata risulta pari a 4,58 m, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 3,30 e m 8,20, l'altezza nel magazzino rilevata risulta pari a 3,77 m, mentre nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m 3,50 e m 2,80. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c. ed in particolare della corte identificata al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 15 e della tettoia identificata al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 16.

**Corpo C (Bar/ex circolo):**  
**Quota e tipologia del diritto**

Si precisa che a seguito delle verifiche ipocatastali effettuate nel ventennio precedente, le quote reali di proprietà non sono risultate corrispondenti a quelle catastali. Di seguito si riportano le quote reali:

**Proprietà per 12/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 11/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 2/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 11/36 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] foglio 68, mapp. 317, sub. 6, cat. C/1, cl. 1, consistenza 135,00 mq, sup. catastale 166,00 mq, Rendita € 1.289,85.

Confini bar (ex circolo): a nord, sud e est risulta libero, a ovest con il mapp. 317 sub. 9

Conformità catastale: la situazione catastale non risulta regolare rispetto a quanto dichiarato all'Ufficio delle Entrate Servizi Catastali in quanto il ballatoio esterno in ingresso non risulta presente in loco in quanto demolito perché pericolante, nel bagno è stata rilevata una finestra non presente nella planimetria catastale. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'aggiudicatario.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c.

**Corpo D (Area urbana/parcheeggio):**  
**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: [REDACTED]  
proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 10, cat. F/1.

Confini: a nord con il mapp. 317 sub. 13 e sub. 15 (corte comune), a est con la Via di Mezzo e con il mapp. 317 sub. 13 e 18, a sud con il mapp. 317 sub. 11, sub. 18, sub. 13 e con i mapp. 280 e 45, a ovest con il mapp. 317 sub. 13 e con i mapp. 439 e 46.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c.

**Corpo E (Area urbana):**

**Quota e tipologia del diritto**

**Proprietà per 1/1 di [REDACTED]**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificati al catasto Fabbricati:**

Intestati: [REDACTED]

proprietà; foglio 68, mapp. 317, sub. 11, cat. F/1.

Confini: a nord con il mapp. 317 sub. 10, a est con il mapp. 280, a sud con il mapp. 914, a ovest con il mapp. 317 sub. 18.

Note: compete agli immobili una proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 del c.c.

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

**Caratteristiche zona:** residenziale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole locale con parcheggi.

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** supermercati (scarsi), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), farmacia (buono), scuola media (buono), scuola superiore (scarsi), bar e ristoranti (buono).

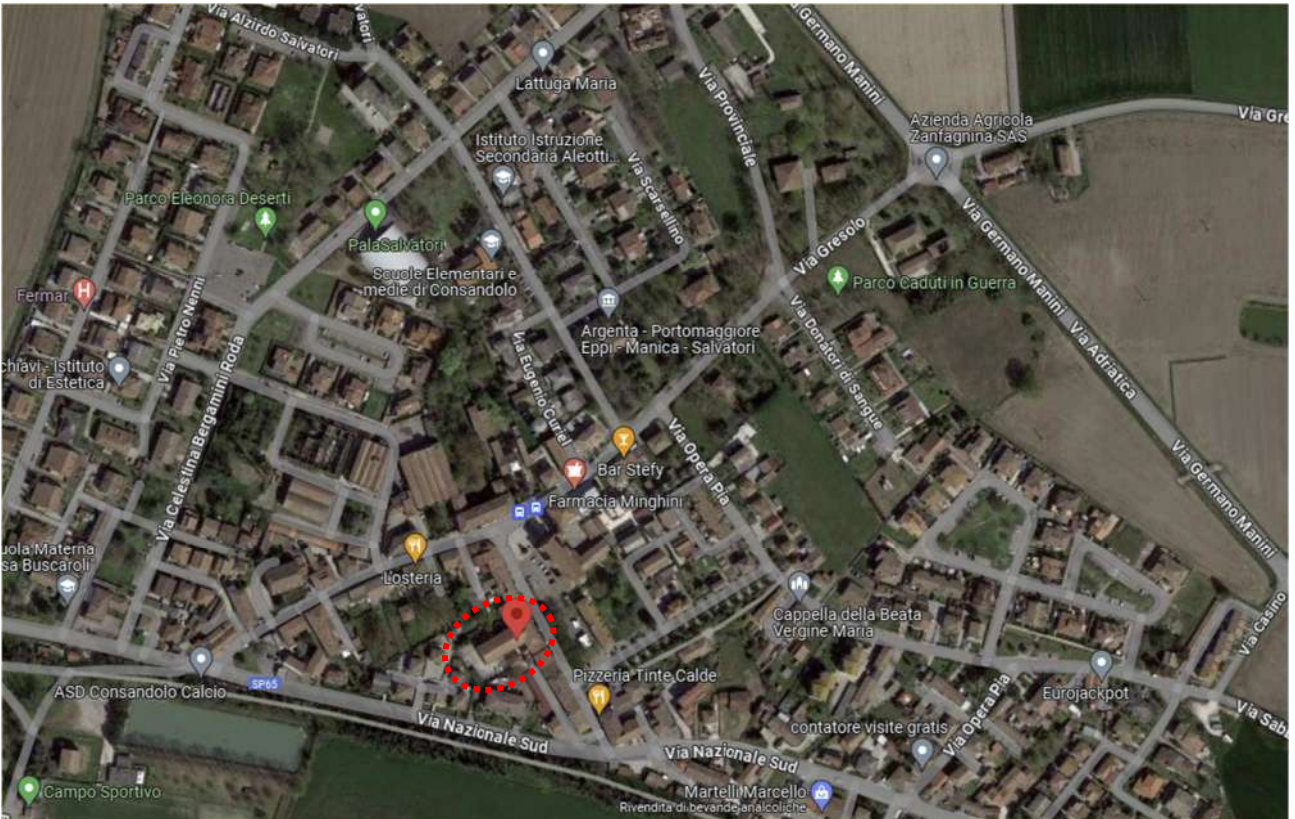
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Ferrara.

**Attrazioni paesaggistiche:** Castello Estense di Ferrara.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Ferrara.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 1,30 km, autobus 100 m.



*Immagine n.7: individuazione satellitare immobile Lotto 003*



*Immagine n.8: individuazione satellitare immobile Lotto 003*



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Corpo A:** Occupato da materiale di vario genere e da attrezzature del supermercato.

**Corpo B:** Occupato da materiale di vario genere e da attrezzature del magazzino (ex cinema).

**Corpo C:** Occupato da materiale di vario genere e da attrezzature del bar (ex circolo).

**Corpo D:** Occupato da materiale di vario genere.

**Corpo E:** area di accesso ad abitazione di terzi.

### 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:

- ◆ Domanda giudiziale trascritta a Ferrara il 16/11/2015 p. [REDACTED] portante provvedimento introduttivo giudizio di divisione ex art. 600 c.p.c., Tribunale di Ferrara in data 09/07/2015 rep. 1856; a favore de [REDACTED] a carico dei sigg. [REDACTED]. La presente domanda giudiziale grava sui beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317, sub. 6 e 9.

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

Nessuno.

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- ◆ Convenzione tra il Comune di Argenta e [REDACTED] n. 23498 prot. 8817, del 16/06/1998 relativa all'area da destinare a parcheggio sita in località Consandolo Via di Mezzo n. 10/D; trascritta a Ferrara il 15/07/1998 prot. 6725 Reg. Gen. 9955, registrata a Portomaggiore il 19/06/1998 al n. 268. Per maggiori dettagli si rimanda alla convenzione allegata alla presente.
- ◆ Servitù di passaggio trascritta a Ferrara il 04/09/1998 part. 8313 gen. 12548 con atto del notaio Alessandro Riccioni in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 49938. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente.

Sono state costituite servitù di passaggio a carico delle aree urbane identificate al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68 mapp. 317 sub. 10 e sub. 11 (di proprietà Eden 2000) e a favore degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Argenta foglio 68 mapp. 317 sub. 4 (ufficio di proprietà [REDACTED]), sub. 6 e sub. 9 (negoziario e magazzino di proprietà [REDACTED]).

- ♦ Servitù di passaggio trascritta a Ferrara il 04/09/1998 part. 8314 gen. 12549 con atto del notaio Alessandro Riccioni in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 49938. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente.

È stata costituita servitù di passaggio a carico dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68 mapp. 317 sub. 2 (ufficio di proprietà [redacted]) e a favore degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Argenta foglio 68 mapp. 317 sub. 6 e sub. 9 (negozi e magazzino di proprietà [redacted]).

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

- ♦ Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 31/05/2005 [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted] La presente ipoteca grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 10, 11 e 13.
- ♦ Ipoteca legale iscritta a Ferrara il 08/05/2018 [redacted]  
[redacted]  
[redacted] La presente ipoteca grava sui beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 10, 11 e 13.
- ♦ Ipoteca giudiziale iscritta a Ferrara il 09/11/2020 [redacted]  
[redacted]  
[redacted] per gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 10, 11 e 13 n. [redacted] a carico di [redacted] per la sua quota di  $\frac{1}{4}$  (9/36) dei beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317, sub. 6 e 9.

##### 4.2.2. Pignoramenti:

- ♦ Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 20/11/2014 [redacted]  
[redacted]  
[redacted] Il presente pignoramento grava, tra l'altro, sulla quota di  $\frac{1}{4}$  (9/36) dei beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317, sub. 6 e 9.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

- ♦ Trascrizione a favore e contro del 16/11/2023 [redacted] Sentenza dichiarativa della Liquidazione Giudiziale ex D.L.GS n. 14/2019, Tribunale di Ferrara in data 26/10/2023 di rep. 48/2023; a favore della Massa dei creditori della Liquidazione Giudiziaria n. 30/2023 [redacted]  
[redacted] per gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317 sub. 10, 11 e 13 n. [redacted] a carico di Ba [redacted] e per la sua quota di  $\frac{11}{36}$  dei beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Argenta, foglio 68, mapp. 317, sub. 6 e 9.

4.2.4. *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3. **Misure Penali**

Non rilevabile.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Trattasi di fabbricato al di fuori di gestioni ed ambiti condominiali.

**Millesimi di proprietà:** non specificato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non rilevabile.

**Indice di prestazione energetica:** non rilevabile.

**Note Indice di prestazione energetica:** non specificato.

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli immobili in esame di cui ai Corpo A, D e E sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] attuale proprietario, con atto di compravendita notaio Alessandro Ricci in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 3296 ivi trascritto il 04/09/1998 part. 8312. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente.

Gli immobili in esame di cui ai Corpi B e C sono pervenuti:

- ♦ ai signori [REDACTED] per la quota di un quarto ciascuno (9/36) con atto di compravendita del notaio Alessandro Riccioni in data 02/09/1998 rep. 49938/1649, registrato a Ferrara il 18/09/1998 al n. 3296 ivi trascritto il 04/09/1998 part. 8312. Per maggiori dettagli si rimanda all'atto allegato alla presente.
- ♦ per successione legittima in morte di [REDACTED] deceduta il 22/12/2017, giusta denuncia registrata a Ferrara il 17/03/2021 ed annotata al n. 111734/88888, trascritta a Ferrara il 22/03/2021 part. 3682, gen. 4827, la sua quota di  $\frac{1}{4}$  (9/36) è stata devoluta al coniuge E [REDACTED] per la quota di 3/36, ai figli E [REDACTED] per 2/36 ciascuno. La suddetta eredità è stata accettata con beneficio di inventario da parte dei signori [REDACTED] con atto del notaio Alessandro Mistri in data 03/07/2019 rep. 43390/17944, trascritto a Ferrara il 10/07/2019 part. 8512 gen. 11760 mentre la signora [REDACTED] ha accettato con beneficio di inventario con atto del Tribunale di Ferrara in data 19/12/2018 R.G. 4405 CRON 6265/2018.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Oggetto: Pratica edilizia

Numero Pratica: n. 250 prot. 21639 del 05/11/1990

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: opere interne alla costruzione di fabbricato in Via di Mezzo 10/B

Oggetto: Pratica edilizia

Numero Pratica: n. 97 prot. 31708 del 11/12/1997

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: ristrutturazione parziale di fabbricato da destinare ad attività commerciale in Via di mezzo 10/A-B

Concessione edilizia n. 31708 del 18/06/1998

Agibilità parziale in data 27/07/2000 per quanto riguarda la porzione di fabbricato da destinarsi ad attività commerciale

Oggetto: Convenzione Edilizia

Numero Pratica: n. 23498 prot. 8817, del 16/06/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per convenzione tra il Comune di Argenta relativa all'area da destinare a parcheggio sita in località Consandolo Via di Mezzo n. 10/D

Oggetto: Richiesta di variazione di intestazione

Numero Pratica: n. 25326 prot. 23498 del 24/09/1998

Intestazione: [REDACTED]

Per variazione di intestazione

Oggetto: Permesso di Costruire

Numero Pratica: n. 35049 del 23/12/2004

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: completamento opere con varianti essenziali di cui alla concessione edilizia n. 31708 del 18/06/1998.

**7.1. Conformità edilizia:**

Rispetto ai sopracitati titoli edilizi sono state riscontrate le seguenti difformità che di seguito si andranno ad elencare:

**Corpo A:**

- Sono state riscontrate numerose differenze nelle dimensioni di alcuni locali:
  - nell'ingresso le dimensioni rilevate sono m 7,46, m 2,04, m 2,98 mentre le dimensioni indicate nell'elaborato grafico sono m 7,70, m 1,80, m 3,25;
  - nello spogliatoio le dimensioni rilevate sono m 3,84, m 3,23, m 4,40 mentre le dimensioni indicate nell'elaborato grafico sono m 3,75, m 3,30, m 4,10;
  - nella centrale termica le dimensioni rilevate sono m 3,51, m 2,12 mentre le dimensioni indicate nell'elaborato grafico sono m 3,70, m 2,40;
- Sono state riscontrate alcune differenze nelle altezze di alcuni locali:
  - nel bagno negli spogliatoi è stata rilevata pari a m 2,53 mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza pari a m 2,60;
  - nel magazzino rifornimenti è stata rilevata pari a m 4,10 mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza pari a m 4,15;
  - nel magazzino esterno è stata rilevata m 2,85 e m 2,72 mentre nell'elaborato grafico è indicata un'unica altezza pari a m 2,80;

**Corpo B:**

- non sono state rilevate le due scale laterali che dal magazzino portano ai ripostigli presenti nell'elaborato grafico;
- non sono stati rilevati i muretti bassi divisorii tra il magazzino e il lastrico presenti nell'elaborato grafico;
- l'altezza interna nel lastrico rilevata risulta pari a 4,58 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza di m 3,30 e m 8,20;
- l'altezza nel magazzino rilevata risulta pari a 3,77 m, mentre nell'elaborato grafico è indicata un'altezza di m 3,50 e m 2,80;
- Sono state riscontrate numerose differenze nelle dimensioni di alcuni locali:
  - in un ripostiglio del primo piano la larghezza rilevata è pari a m 3,23 mentre la larghezza indicata nell'elaborato grafico è pari a m 3,18;
  - in un ripostiglio del secondo piano la lunghezza rilevata è pari a m 3,29 mentre la lunghezza indicata nell'elaborato grafico è pari a m 3,40;

**Corpo C:**

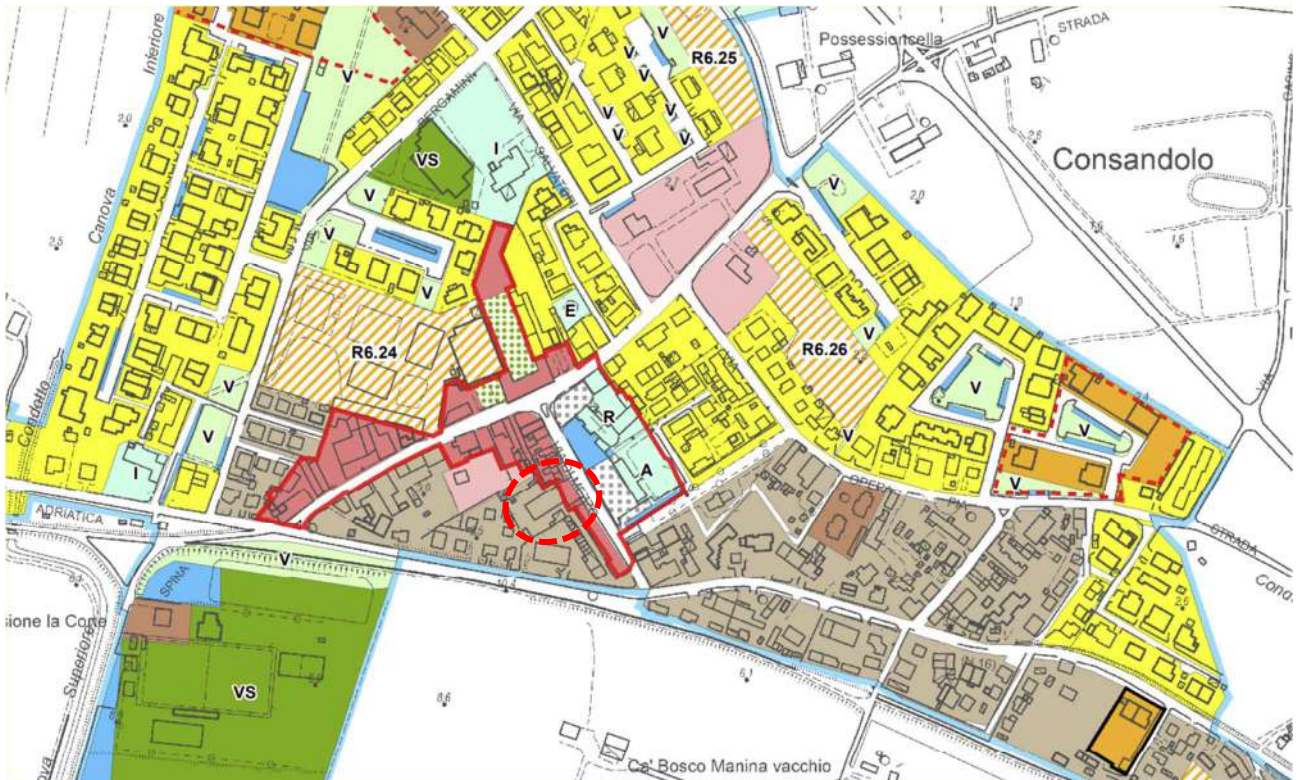
- il ballatoio esterno in ingresso non risulta presente in loco in quanto demolito perché pericolante;
- sono state riscontrate numerose differenze nelle dimensioni di alcuni locali:
  - nella sala le dimensioni rilevate sono m 7,12, m 5,72 mentre le dimensioni indicate nell'elaborato grafico sono m 6,74, m 5,49;
  - nel bar la larghezza rilevata è pari a m 5,85 mentre la larghezza indicata nell'elaborato grafico è pari a m 5,90;
  - nella saletta la larghezza rilevata è pari a m 4,66 mentre la larghezza indicata nell'elaborato grafico è pari a m 4,50.

Fatte salve le migliori verifiche a carico dell'aggiudicatario.

**7.2. Conformità urbanistica:**

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 (P.U.G.), che interessa i territori dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

Il P.U.G. è efficace dal 26/10/2022, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR della regione Emilia-Romagna.



**Tavola n.3: Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) – Lotto 003**

**Gli immobili in oggetto risultano individuati nel P.U.G. come segue:**

- ◆ QU: 5.2;
- ◆ Dati disciplina regolativa ordinaria: zona R5 - Tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici;
- ◆ Dati disciplina regolativa ordinaria: zona A - Tessuti urbani storici;
- ◆ Centro storico: Edifici privati;
- ◆ Territorio urbanizzato.

**Conformità urbanistica: si.**

**Si rimanda al regolamento urbanistico dell'Unione Valli e Delizie per ogni approfondimento in merito.**

**Descrizione: Supermercato**

Trattasi di un supermercato in disuso con proservizio esterno ad uso di magazzino, posto al piano terra di un complesso immobiliare sito in Consandolo di Argenta (FE), Via di Mezzo n.10/B.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono al piano terreno rivestite con piastre di marmo e ai piani superiori in faccia a vista.

L'unità immobiliare è posta al piano terra ed è composta da ingresso, area di vendita, spogliatoio con antibagno e bagno, area latticini e carni con antibagno e bagno, antibagno e bagno, magazzino e centrale termica.

L'altezza interna risulta di circa mt. 3,73.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; nei bagni, nello spogliatoio e nell'area latticini e carni è presente un rivestimento in ceramica.



ceramica condizioni: scarse

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI, da verificare con rilievi specialistici
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI, da verificare con rilievi specialistici
Tipologia di impianto	Caldaia esterna con ventilconvettori a soffitto
Stato impianto	Non funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, da verificare con rilievi specialistici
--	---

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Supermercato	superficie lorda	575,25	1,00	575,25
Centrale termica	superficie lorda	12,45	0,30	3,74
Magazzino esterno	superficie lorda	55,00	0,30	16,50
<b>642,70</b>				<b>595,49</b>

**Descrizione: Magazzino (ex cinema)**

Trattasi di un magazzino (ex cinema), posto al piano primo e secondo di un complesso immobiliare sito in Consandolo di Argenta (FE), Via di Mezzo n.10.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono al piano terreno rivestite con piastre di marmo e ai piani superiori in faccia a vista.

L'unità immobiliare è posta su due piani; al primo piano è composta da un lastrico, un magazzino e tre ripostigli; al secondo piano è composta da due ripostigli e un disimpegno. Originariamente tale immobile era adibito a cinema e poi è stato realizzato un solaio per dividerlo in due parti dove al piano terra è stato realizzato un supermercato (all'attualità sub. 13) e nei restanti piani sono rimasti ripostigli e platea attualmente non utilizzati. Anche le scale interne di collegamento fra i vari piani sono state chiuse.

I pavimenti sono in parte in cls allo stato grezzo ed in parte con piastrelle di ceramica;

Gli infissi interni sono in parte in legno ed in parte in alluminio con vetro. La porta di ingresso non è presente, le porte interne sono in legno.

Il riscaldamento non è presente, l'impianto elettrico non è più funzionante.

L'accesso avviene da una scala esterna posta all'interno della corte comune (sub. 15) del complesso immobiliare, alla quale si accede dall'area urbana (sub. 10) interna utilizzata dalla proprietà e da terzi; da rilievo effettuato non risulta presente la porta, ma vi è un accesso libero. All'arrivo di tale scala di accesso vi è un terrazzo senza parapetti dove è installata la caldaia dell'ufficio al piano terra (sub. 17) e i camini di aspirazione a servizio del supermercato al piano terra (sub. 13). Sull'area urbana (sub. 10) è presente una convenzione rep. 8817 del 16/06/1998, registrato a Ferrara il 19/06/1998 al n. 268, tra il Comune di Argenta e la Sorgeva Soc. Coop a r.l. (precedente proprietaria) con la quale tale area è destinata a parcheggio pubblico. Nel complesso l'immobile è in scarso stato di conservazione. Sono presenti numerose infiltrazioni e perdite di acqua.

#### Quota e tipologia del diritto

**Proprietà per 12/36 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 11/36 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 2/36 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Proprietà per 11/36 di** [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Soffitto tipologia: **laterocemento** condizioni: **scarse**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **doppia anta** materiale: **legno con vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **non rilevabile** coibentazione: **nessuna** condizioni: **non rilevabile**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **faccia a vista** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **cls** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **parte in cls grezzo e parte in ceramica** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **porta di ingresso non presente, accesso libero**

Rivestimento ubicazione: **antibagno e bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

**Impianti:****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI, da verificare con rilievi specialistici
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	Sconosciuta
Stato impianto	Non funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (ex cinema)	superficie lorda	497,10	1,00	497,10
<b>497,10</b>				<b>497,10</b>

**Descrizione: Bar (ex circolo)**

Trattasi di un bar (ex circolo), posto al piano primo di un complesso immobiliare sito in Consandolo di Argenta (FE), Via di Mezzo n.10.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono al piano terreno rivestite con piastre di marmo e ai piani superiori in faccia a vista.

L'unità immobiliare è posta al piano primo ed è composta da sala, due vani adibiti a bar, una saletta, un antibagno con due bagni ed un ripostiglio.

L'altezza interna risulta di circa mt. 4,08.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica; nell'antibagno e nel bagno è presente un rivestimento di ceramica. Gli infissi interni sono in legno con vetro. La porta di ingresso è in legno con anta battente e vetro e saracinesca in ferro, le porte interne sono in legno.

Per il riscaldamento sono presenti stufette a gas, l'impianto elettrico non più funzionante.

L'accesso avviene momentaneamente dalla stessa scala esterna con cui si accede al sub. 9, posta all'interno della corte comune (sub. 15) del complesso immobiliare, alla quale si accede dall'area urbana (sub. 10) interna utilizzata dalla proprietà e da terzi. Sull'area urbana (sub. 10) è presente una convenzione rep. 8817





**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI, da verificare con rilievi specialistici
Tipologia di impianto	Stufette a gas non a norma
Stato impianto	Non funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Bar (ex circolo)	superficie lorda	156,90	1,00	156,90
<b>156,90</b>				<b>156,90</b>

Descrizione: **Aree urbane**

Trattasi di due aree urbane, una utilizzata come parcheggio e l'altra come accesso ad abitazione di terzi, poste all'interno di un complesso immobiliare sito in Consandolo di Argenta (FE), Via di Mezzo n.10.

Entrambe le aree sono pavimentate con cls tirato a staggia. L'area più grande (sub. 10) è utilizzata come passaggio comune e come parcheggio, su di essa vi sono aree ricoperte da rifiuti che saranno da rimuovere a carico dell'aggiudicatario.

L'altra area urbana (sub. 11), più piccola è utilizzata per l'accesso alla scala di collegamento per l'appartamento di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Area urbana - sub. 10 (parcheggio)	superficie lorda	638,00	1,00	638,00
Area urbana - sub. 11	superficie lorda	20,00	1,00	20,00

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

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, vetustà, tipologia, grado di rifinitura e stato di

conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'aggiudicatario.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.

Nella presente stima è ricompreso il valore dell'area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

## 8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHiesto [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Locale commerciale - San Nicolò (FE)	60.000,00	120	500,00	Immobiliare.it
2	Locale commerciale - Via G. Carducci - Argenta (FE)	148.000,00	234	632,48	Immobiliare.it
3	Locale commerciale - Via Trieste - Argenta (FE)	40.000,00	60	666,67	Immobiliare.it
4	Locale commerciale - Via G. Matteotti - Argenta (FE)	43.000,00	103	417,48	Immobiliare.it
5	Locale commerciale - Via Fascinata - Santa Maria Codifiume (FE)	55.000,00	80	687,50	Immobiliare.it
Prezzo medio LOCALI COMMERCIALI ( $\Sigma$ importo / $\Sigma$ superfici) = €/mq				579,56	

Tabella n.7: comparabili di mercato lotto 003

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 16% circa, che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.**

Tavola 1

13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita  
(valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box o garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	12,0	17,3	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,0	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	21,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Verona	9,0	15,5	10,0	16,0	18,0	20,0
<b>Media</b>	<b>10,8</b>	<b>16,2</b>	<b>11,9</b>	<b>18,3</b>	<b>16,3</b>	<b>21,0</b>

Immagine n.9 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Nomisma)

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, ma nella zona in considerazione non sono presenti dati per la categoria negozi.

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **"Valore di Mercato (VM)"** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Nomisma (Immagine n. 9) pari al 16% medio.
- ◆ **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **"commerciabilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITA' / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Locale commerciale - San Nicolò (FE)	0,84	1,00	1,00	1,05	0,90	0,79	396,90
2	Locale commerciale - Via G. Carducci - Argenta (FE)	0,84	0,95	0,95	1,00	0,95	0,72	455,51
3	Locale commerciale - Via Trieste - Argenta (FE)	0,84	0,95	0,95	1,00	0,90	0,68	454,86
4	Locale commerciale - Via G. Matteotti - Argenta (FE)	0,84	0,95	0,95	1,00	0,90	0,68	284,84
5	Locale commerciale - Via Fascinata - Santa Maria Codifiume (FE)	0,84	0,95	1,00	1,00	0,90	0,72	493,76
<b>Valore medio unitario €/mq</b>								<b>417,17</b>

Tabella n.8 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 003

**Per valore medio di riferimento si è considerato il valore come sopra calcolato, pari ad €/mq 417,17.**

### 8.3. Valutazione corpi:

#### A Supermercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Supermercato	595,49	€ 417,17	€ 248.420,86
Valore corpo			€ 248.420,86
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 248.420,86
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.420,86

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Supermercato	595,46	€ 248.420,86	€ 248.420,86

**Per quanto riguarda gli immobili di cui al Corpo B e al Corpo C, lo scrivente, ritenendo che gli immobili possano essere paragonati a locali di deposito a servizio del supermercato (corpo A) e quindi considerati pari al 30% della superficie utile come indicato dalla norma UNI 758, considera un valore medio di riferimento pari al 30% del valore attribuito al supermercato, ovvero € 417,17 x 0,30, pari a €/mq 125,15. Per l'utilizzo a deposito dovranno essere comunque effettuate tutte le necessarie verifiche strutturali.**

#### B Magazzino (ex cinema)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	497,10	€ 125,15	€ 62.213,16
Valore corpo			€ 62.213,16
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 62.213,16

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**C Bar (ex circolo)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bar	156,90	€ 125,15	€ 19.636,38
Valore corpo			€ 19.636,38
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 19.636,38

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Per quanto riguarda le aree urbane di cui al Corpo D e al Corpo E, stante anche la convenzione edilizia n. 23498 prot. 8817, del 16/06/1998, si ritiene di applicare un valore unitario pari ad €/mq 32,00.**

**D Area urbana (parcheggio)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	638,00	€ 32,00	€ 20.416,00
Valore corpo			€ 20.416,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 20.416,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.416,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Area urbana	638,00	€ 20.416,00	€ 20.416,00

**E Area urbana**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area urbana	20,00	€ 32,00	€ 640,00
Valore corpo			€ 640,00
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 640,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Area urbana	20,00	€ 640,00	€ 640,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Corpo A - Supermercato (valore intero)** € 248.420,86

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 37.263,13

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale (fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 13.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 198.157,73

Valore arrotondato: **€ 198.000,00**

**Corpo B - Magazzino/ex cinema (valore intero)** € 62.213,16

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 9.331,97

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale (fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 9.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.881,18

Valore arrotondato: **€ 44.000,00**

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Corpo C - Bar/ex circolo (valore intero) € 19.636,38**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 2.945,46

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messo in pristino urbanistica e/o catastale (fatti salvi i migliori conteggi all'esito di una progettazione esecutiva degli interventi): € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 6.690,92

Valore arrotondato: **€ 7.000,00**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Corpo D - Area urbana (valore intero) € 20.416,00**

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 3.062,40

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale: /

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.353,60

Valore arrotondato: **€ 17.000,00**

**Corpo E - Area urbana (valore intero)** € 640,00

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 96,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale: /

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

**Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 544,00

Valore arrotondato: **€ 500,00**

**Si precisa che i valori sopra indicati sono da ritenersi al netto delle spese di rimozione, pulizia e bonifica delle aree e degli immobili dai rifiuti presenti, da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.**

Data generazione:  
08/04/2024

L'Esperto alla stima  
**Ingegnere Marco Rubin**



**ALLEGATI ALLA PERIZIA**

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;



3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Convenzione con il Comune di Argenta;
7. Contratto di locazione;
8. Limiti e assunzioni della stima.