
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED].

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **38/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/10/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.** [REDACTED]

Custode Giudiziario: **Dott.ssa IOLANDA CARNEVALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Geometra Roberta Merli
Codice fiscale: MRLRRT73R64C980C
Partita IVA: 01308760386
Recapito telefonico: 349 5387323
Email: geomerliroberta@gmail.com
Pec: roberta.merli@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Canapa [REDACTED] Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà

Foglio 43, particella 498, subalterno 3, indirizzo Via della Canapa, [REDACTED] Comune di Cento, categoria D/8, rendita € 6.442,00

Foglio 43, particella 498, subalterno 4, indirizzo Via della Canapa [REDACTED], Comune di Cento, categoria F/1, consistenza 118 mq.

Al Catasto Terreni del Comune di Cento Foglio 43, particella 498, ENTE URBANO di mq.2155

2. Stato di possesso

Bene: Via della Canapa [REDACTED] Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Canapa [REDACTED] Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Canapa [REDACTED] Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Canapa [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via della Canapa [REDACTED] Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Canapa [REDACTED] - Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Canapa [REDACTED] Cento (FE) - 44042

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 975.000,00



Beni in **Comune di Cento (FE)**
Via della Canapa [REDACTED]

Lotto: UNICO

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.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via della Canapa [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto pignorato

PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]

Comproprietari: nessuno

Identificazione al Catasto Fabbricati

Comune di Cento (C469) (FE)

Intestazione [REDACTED] per il diritto di piena proprietà'

- **Foglio 43, particella 498, subalterno 3**, indirizzo Via della Canapa [REDACTED]
Comune di Cento, fabbricato ad uso laboratorio artigianale con annesso terreno in categoria D/8, rendita € 6.442,00
- **Foglio 43, particella 498, subalterno 4**, indirizzo Via della Canapa [REDACTED], Comune Cento, area urbana in categoria F/1 della consistenza di 118 mq.

Dati derivanti da: Denuncia di Variazione per AMPLIAMENTO del 27/02/2007 Pratica n.

[REDACTED] in atti dal 27/02/2007 [REDACTED]

Il primo accatastamento dell'immobile ha avuto origine dalla costituzione n. [REDACTED] del 17/09/2004 degli ex sub.1-2 attualmente soppressi.

Identificazione al Catasto Terreni

Il terreno, costituente sedime e corte del fabbricato, risulta distinto al Foglio 43, particella 498 come ENTE URBANO di mq.2155

Dati derivanti da: ex Particella 38 modificata in forza di FRAZIONAMENTO del 16/08/2002

Pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/08/2002 (n. [REDACTED] e Tipo Mappale del 18/05/2004

Pratica n. [REDACTED] in atti dal 18/05/2004 (n. [REDACTED])

Confini in un sol corpo: la Via Canapa sui lati nord-ovest, particella 504 lato sud e particella 556 lato est, salvo altri.

Conformità catastale:

Il confronto dello stato attuale dei luoghi con quanto dichiarato agli atti dell'A.d.T. non rileva irregolarità sostanziali; la rappresentazione grafica della scheda planimetrica agli atti dell'Agenzia del Territorio di Ferrara appare conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 26/06/2024, fatta eccezione per la presenza di una tettoia in legno non denunciata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Osservazioni: al Catasto Terreni la particella 498 del Foglio 43, ente urbano di mq.2.155, come sopra descritta, risulta censita con Riserva per "atti di passaggi intermedi non esistenti" in quanto la voltura dell'atto di acquisto in capo alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] dante causa della [REDACTED] (ricevuto dal Notaio Gian Domenico Serri di Reggio Emilia in data 16 febbraio 1993 Rep.n [REDACTED]) è stata inserita prima della votura dell'atto di acquisto in capo alla società [REDACTED] dante causa della suddetta società [REDACTED] (autenticato dal Notaio Federico Grasselli di Gualtieri in data 16 febbraio 1993 Rep.n [REDACTED])

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona artigianale di Cento nella parte nord della periferia della località, in prossimità dell'incrocio fra la SP66 e la Via Ferrarese.

Nella zona sono presenti diverse attività di tipo direzionale, commerciale e artigianale.

La viabilità ed i collegamenti con l'esterno del corpo immobiliare sono comodi e facilmente raggiungibili.

La zona è dotata delle principali reti di sottoservizi, quali acqua potabile, energia elettrica, linea telefonica e pubblica fognatura, con sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: bar, negozi al dettaglio, farmacia, servizi bancari

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali

Importanti centri limitrofi: Ferrara a km.30, Bologna a km.32.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: raccordo autostradale A13 Altedo a km 23 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società debitrice esecutata.

Si precisa che in base alle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, a nome della società debitrice esecutata, non risultano registrate locazioni attive riguardanti l'immobile in esame.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Convenzione edilizia a favore del Comune di Cento** stipulata con atto ricevuto dal Dr. Alberto Forte, Notaio in Cento, in data 29/11/2000 Rep. [REDACTED], registrato a Cento il 12/12/2000 al n. [REDACTED] trascritto a Ferrara in data 11/12/2000 al part. [REDACTED]



- **Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Cento** stipulato con atto Notario Dr. Alberto Forte di Cento in data 18/04/2007 Rep.n. [REDACTED], registrato a Cento il 15/05/2007 al n. [REDACTED] serie 1T, trascritto a Ferrara in data 11/12/2000 al part. [REDACTED]
Riguarda **il vincolo di destinazione d'uso di parcheggio privato di uso pubblico "P1"** sull'area individuata nel CF di Cento al Fg.43 mapp.498 sub.4, area urbana in categoria F/1 di mq.118

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*
Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di [REDACTED], contr. [REDACTED] sopra generalizzata, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Bologna rep. [REDACTED] 9, [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 12/02/2020 al Gen. [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 43 Particella 498 sub.3 (D8) sub.4 (F1)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di [REDACTED], con [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Bologna rep. [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 12/02/2020 al Gen. [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 43 Particella 498 sub.3 (D8) sub.4 (F1)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di [REDACTED] contr. [REDACTED] sopra generalizzata, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Trento rep. [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 30/09/2020 al Gen. [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 43 Particella 498 sub.3 (D8) sub.4 (F1)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Bologna rep. [REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 02/11/2021 al Gen. [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 43 Particella 498 sub.3 (D8) sub.4 (F1) e Catasto Fabbricati di detto Comune Foglio 43 Particella 498 di mq.2155



- **IPOTECA GIUDIZIALE** attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO,
[REDACTED]

Iscritta a Ferrara in data 01/12/2022 al Gen. [REDACTED]

gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 43 Particella 498 sub.3 (D8)

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contr [REDACTED] deri-
vante da ATTO ESECUTIVO rep [REDACTED],
Trascritto a Ferrara in data 02/04/2024 ai nn. Gen [REDACTED]
gravante sulla piena proprietà dell'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cento Foglio 43 Particella 498 sub.3 (D8) sub.4 (F1) e Catasto Fabbricati di detto Comune Foglio 43 Particella 498 di mq.2155

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si conferma quanto già indicato nella certificazione notarile presente agli atti.
Dalle consultazioni effettuate presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara non sono state reperite ulteriori note a tutto il 12/08/2024

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile non è soggetto a nessuna gestione condominiale
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no
Attestazione Prestazione Energetica: non reperito
Indice di prestazione energetica: non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Gian Domenico Serri di Reggio Emilia del 16/02/1993 di Repertorio n. [REDACTED] Trascrizione n. [REDACTED] in atti dal 25/05/1993.

Note: al Catasto Terreni del Comune di Cento la particella 498 del foglio 43, ente urbano di mq.2.155, come sopra descritta, risulta censita con Riserva per "atti di passaggi intermedi non esistenti" in quanto la voltura dell'atto di acquisto in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED] dante causa dell'odierna parte venditrice [REDACTED]
(ricevuto dal Notaio Gian Domenico Serri di Reggio Emilia in data 16 febbraio 1993

Rep. [REDACTED] è stata inserita prima della voltura dell'atto di acquisto in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED] dante causa della [REDACTED]
(autenticato dal Notaio Federico Grasselli di Gualtieri in data 16 febbraio 1993 Rep.n [REDACTED])



Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la piena proprietà del terreno dal 27/02/2007 al 08/01/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sede in [REDACTED] per la piena proprietà dal 08/01/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di riscatto - a rogito di Notaio MARCELLO PORFIRI di Cesena, in data 08/01/2019, ai nn. [REDACTED]; registrato a Cesena, in data 11/01/2019, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Ferrara, in data 11/01/2019, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con riscontro alla mia istanza di visione atti di prot. [REDACTED], la ricerca di Archivio del Comune di Cento ha evidenziato le seguenti pratiche edilizie:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. [REDACTED] del 22/07/2003 e successiva Variante non strutturale DIA (LR.n.31/2002) [REDACTED] del 27/09/2004

Per lavori: costruzione di fabbricato artigianale di servizio (destinazione d'uso U14)

Oggetto: nuova costruzione

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. [REDACTED]

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: PdC prot. n. [REDACTED] del 03.11.2006 pratica n. [REDACTED] e successiva Variante DIA non strutturale (LR 31/2002) prot. n. [REDACTED] del 06/02/2007 n.86/2007

Per lavori: ampliamento di fabbricato artigianale di servizio (destinazione d'uso U14)

Oggetto: ampliamento

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 24.09.2009 Prot. [REDACTED]

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA (LR 31/2002) Prot. [REDACTED] del 09.11.2004

Per lavori: opere di recinzione

Comunicazione di Fine Lavori Prot. [REDACTED]

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: SCIA per ripristino Agibilità Sismica (DL 74/2012) prot. n. [REDACTED] del 05/02/2013

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

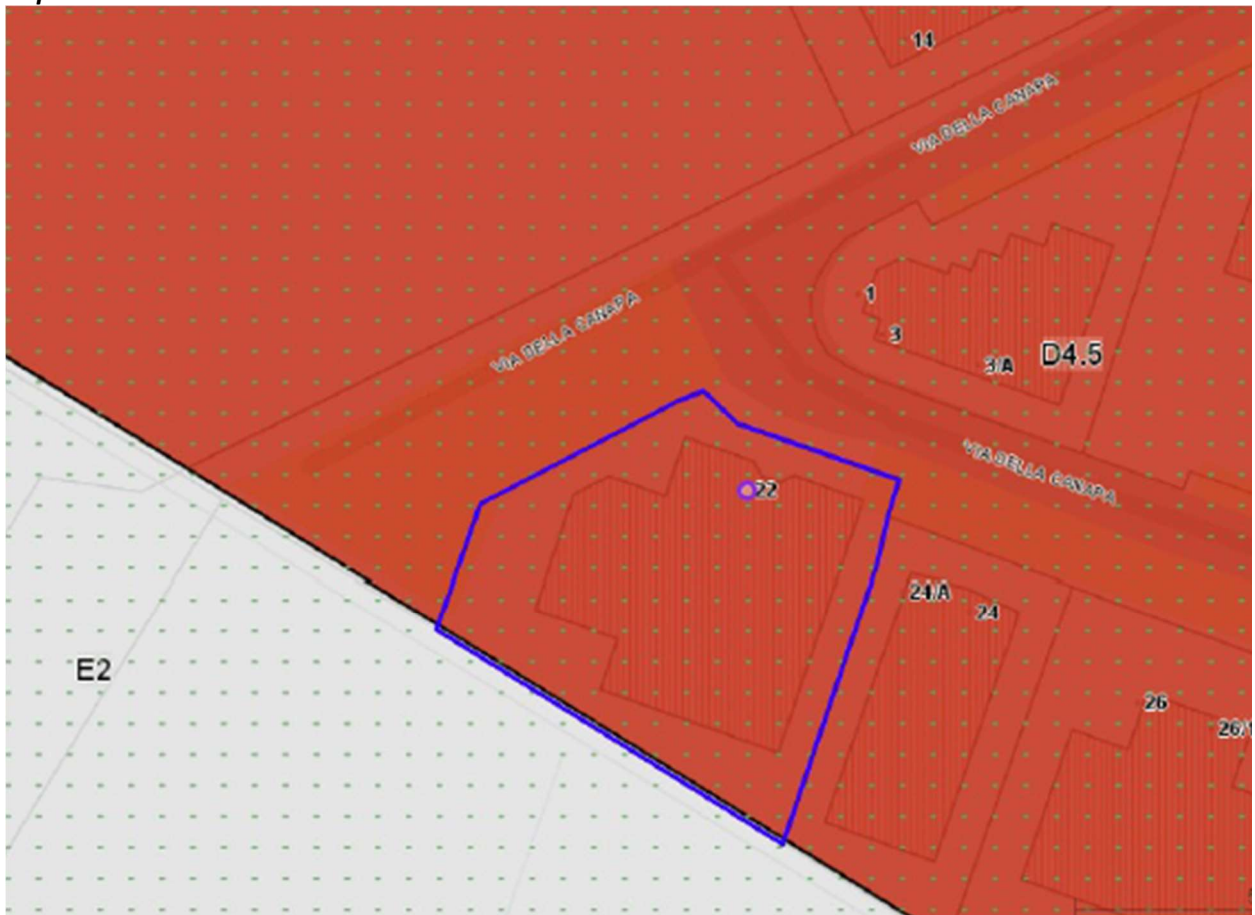
Per l'immobile in esame risulta riscontrata la corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi sopra citati, fatta eccezione per la presenza di una tettoia in legno per la quale non sono stati riscontrati titoli autorizzativi.

Quest'ultima sorge sull'area pertinenziale in prossimità dei confini sud-est.

Approfondimenti ed ogni ulteriore spesa necessaria al conseguimento della regolarizzazione, eventuali messe in pristino dei luoghi, se e come necessarie, fatti salvi eventuali diritti di terzi, rimarranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia dell'immobile in esame.



7.2 Inquadramento urbanistico:

Strumenti Urbanistici di riferimento: PIANO DELLA RICOSTRUZIONE (L.R. n. 16 del 21.12.2012)
VARIANTE 2018

ADOZIONE Del. CC n. [REDACTED] del 28/08/2019 - APPROVAZIONE Del. C.C. [REDACTED] del 29/12/2021

Aggiornamento sottoscritto e assunto agli atti del Comune con prot. [REDACTED] del 30.07.2020 e all'Approvazione del C.C n. [REDACTED] del 29/12/2021

SCHEDA 5 - AREA TRA VIA MODENA E VIA FERRARESE D4.5 - NTA di PRG

L'area contraddistinta con la sigla D4.5 negli elaborati di P.R.G. (Tav. 5 e 6) prevede l'insediamento di nuove attività industriali, artigianali, commerciali e di pubblico esercizio e pertanto si prescrive l'obbligo di redigere per tale area un piano urbanistico preventivo (P.P.).

USI PREVISTI: U4, U6, U7, U8, U10, U10bis, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U22

INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE4, RE5, CD, NC1, NC2

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio preceduto dallo strumento urbanistico preventivo (P.P.) già approvato con Delibera di Giunta Comunale n. [REDACTED] del 08/11/2000 e comprendente, oltre ai lotti direttamente edificabili, anche le aree per le infrastrutture di servizi secondo gli impegni di cui alla convenzione urbanistica stipulata con atto del Notaio Alberto Forte di Cento in data 29/11/2000, Rep. [REDACTED], Racc. n. [REDACTED]. In tale area viene salvaguardata la funzione di ricarica dell'acquifero sotterraneo pertanto deve essere previsto: lo smaltimento al suolo delle acque meteoriche nei fabbricati da realizzare con esclusione degli ambiti oggetto di percolazioni inquinanti (es. depositi); pavimentazione permeabile per le aree destinate a parcheggio pubblico di urbanizzazione, e a parcheggio private.

E2 - Art. 73 - Zona agricola - Sottozona dei Maceri NTA di PRG

Zona di rispetto stradale - Art. 40 NTA di PRG

Art. 80 - UNITA' DI PAESAGGIO NTA di PRG

I dati sopra menzionati e l'estratto do PRG sono stati desunti attraverso la consultazione della Cartografia Interattiva del Comune di Cento in data 12/08/2024.



Strutture verticali materiale: **c.a.p.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro zincato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **pannelli e pilastri prefabbricati in c.a.p.** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cemento zona laboratorio e monocottura locali accessori** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **serratura di sicurezza** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antincendio tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **sufficiente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** conformità: **con certificato di conformità**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** conformità: **con certificato di conformità**



tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di conformità**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Impianti (conformità e certificazioni)**Note generali impianti:**

Per l'immobile risultano le dichiarazioni di conformità impiantistiche allegate al fascicolo di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Prot. n. [REDACTED] del 24/09/2009.

Si precisa che non è possibile rilasciare garanzia del buon funzionamento di tutti gli impianti tecnologici e della loro attuale conformità e che, pertanto, tutti gli eventuali costi relativi a verifiche e dichiarazioni di rispondenza restano a totale carico dell'aggiudicatario.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la porzione di fabbricato in esame il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda (SEL). La SEL, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, s'intende l'area dell'edificio o di altra unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m.1,50 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, pilastri/colonne interne, centrale termica, sale impianti, ecc.

Vengono inoltre comprese le scale interne computate una sola volta nella sua proiezione sul piano orizzontale. La valutazione finale viene effettuata a corpo e si intende comprensiva dell'incidenza dello scoperto di pertinenza.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio	sup reale lorda	824,00	1,00	824,00
uffici e serv. accessori	sup reale lorda	407,00	1,00	407,00
scoperto pertinenziale	sup reale lorda	1095,00		
	2155-118-1060			

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE VIA FERRARESE

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Capannoni tipici - Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1200

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

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata basata sulla stima del valore commerciale che il bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono.

I valori immobiliari utilizzati per la comparazione sono stati dedotti attingendo da fonti indirette, quali il sito internet dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI) e le quotazioni del "Il Sole 24 ore" e Borsino Immobiliare, che possono fornire un quadro di massima delle compravendite a livello territoriale nazionale e localizzato, nonché da fonti dirette attraverso la consultazione delle pubblicazioni di agenzie immobiliari locali, operatori del settore e per conoscenza personale.

Il valore unitario adottato tiene conto delle caratteristiche intrinseche della zona, con riferimento alla strategica posizione per visibilità e collegamenti.

Fattori che possono rendere appetibile il bene in esame sono anche il buon taglio dimensionale ed il buono stato di conservazione e manutenzione generale.

Considerato l'andamento di questo segmento di mercato, tenuto conto delle indagini condotte sul posto ed in base alle considerazioni sopra esposte, si ritiene prudentiale e giustamente compensativo il valore unitario di

€ 800,00/mq. per la parte destinate a laboratorio

€ 1200,00/mq. per la parte destinate a uffici e locali di servizio

La valutazione finale si intende effettuata a corpo e comprensiva dell'incidenza dello scoperto di pertinenza esclusiva.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Uffici del Registro di Ferrara, Uffici del Comune di Cento, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare locali.

Altre fonti di informazione: conoscenza personale.



8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
laboratorio	824,00	€ 800,00	€ 659.200,00
uffici e servizi accessori	407,00	€ 1.200,00	€ 488.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.147.600,00
Valore corpo			€ 1.147.600,00
Valore complessivo intero			€ 1.147.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.340,50	€ 1.147.600,00	€ 1.147.600,00

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%) € 172.140,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 975.460,00
In cifra arrotondata: € 975.000,00

Allegati:

- 1. estratto di mappa;
- 2. n.3 visure catastali;
- 3. n.2 planimetrie catastali;
- 4. Elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- 5. elenco formalità ipotecarie;
- 6. copia atto Notaio PORFIRI del 08/01/2019 Repertorio n. [REDACTED];
- 7. copia Atto unilaterale d'obbligo 2007;
- 8. SCIA ripristino agibilità sismica 2013, progetto e Conformità Edilizia 2009;
- 9. Doc. fotografica n.15 foto;
- 10. attestazione invio perizia alle parti.

Data generazione, 12-09-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Roberta Merli

