

-Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi come normalmente disposto dall'autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive.

€. 10.050,00

-Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:

€. 4.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 4 :

Valore immobile (piena proprietà di porzione di capannone - Autocarrozzeria in Copparo via del lavoro), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale .

LOTTO 4 "Stato Occupato in cifra tonda ...

€. 53.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n.

Lotto : 05

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Porzione di capannone -autofficina con area esclusiva – in Copparo (FE)
via del Lavoro**

Quota e tipologia del diritto :

1/1 - Piena proprietà di :

con sede in Copparo via del Lavoro 4
c.f.

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- con sede in Copparo cf.
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.1 , graffata alla particella 160 sub.2 , via del Lavoro 42, piano T. ,
categoria C/3, classe 2^ , consistenza mq. 203, superf. catastale mq. 194 rendita
€587,11.

Utilità comuni : //////////////

Confini: Via del Lavoro, mapp.160 sub. 14 , mapp.160 sub. 10, mapp. 160 sub. 15 ,
mapp. 160 sub.3 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Realizzazione di piccola pensilina a protezione del portone d'ingresso e di box
metallico sull'area esclusiva mapp.160 sub.2 di cui si prevede la rimozione a cura e
spese dell'acquirente per regolarizzare la posizione(vedi capitolo 7.1)
L'intestazione risulta corretta .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica abitato di Copparo

Area urbanistica: Artigianale -Produttiva.

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro 4

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'immobile risulta locato a certo con contratto di locazione stipulato il
13.04.1987 e registrato Agenzia Entrate Ferrara il 21.04.1987 n. 2... (numero illeggibile) e
nell'anno 2006 al n. 1598 serie 3T.

La durata del contratto è prevista in anni 6 rinnovabili con scadenza 31.03.2023 .

Il canone mensile attuale è di €. 472,13.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

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: Nessuna .

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici :

4.2.1 Iscrizioni: al 02.01.2023 : Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti e altre trascrizioni al 02.01.2023 : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica . //

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 5 – Autofficina via del Lavoro

Titolare/Proprietario:

- , con sede in Copparo
c.f. attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio F. Trevisani del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 676874887.
(vedi atto allegato atto trasformazione da società e C. a società).

Si evidenzia che in origine la soc. era stata costituita con atto del notaio Trevisani del 10.09.1992 rep. 32557/3947 trascritto a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13457/8940.

(conferente) aveva acquistato da soc. più ampio immobile con rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/2831.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

A seguito di istanza di accesso atti prot. 25784 del 28.12.2022 e sollecito del 06.02.2023 prot. 2515 ,sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie :

Numero Pratica edilizia. prot. 9/A/1976 del 21.06.1975

Intestazione: .

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione di casa , uffici , sala esposizione e magazzini

Numero Pratica edilizia. prot. 21/A/1976 del 02.10.1976

Intestazione: .

Tipo pratica: Licenza edilizia per recinzione stradale

Numero Pratica edilizia. prot. 2/G/1980 del 28.07.1980

Intestazione: .

Tipo pratica: C.E. per ampliamento capannone.

Agibilità prot. 581 del 20.01.1981

Numero Pratica edilizia. prot. 31/G/1981 del 21.07.1981

Intestazione: .

Tipo pratica: Autorizzazione per modifica interna magazzino .

Numero Pratica edilizia. prot. 11/G/1982 del 04.10.1982

Intestazione: .

Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio d'uso da magazzino a n. 3 laboratori

Numero Pratica edilizia. prot. 16/G/1983 del 14.03.1983

Intestazione: .

Tipo pratica: C.E. per modifiche interne magazzino e cambio

d'uso di porzione di fabbricato da laboratorio artigianale a
Lavorazione materie plastiche.
Agibilità parere favorevole del 18.04.1983

Numero Pratica edilizia in sanatoria . prot. 64/G/1986 del 31.07.1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E in sanatoria . per modifiche interne per ricavo servizio
igienico e ripostiglio

Numero Pratica edilizia. prot. 40/R/1993 del 27.12.1993

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta Rinnovo e variante della 9A/75 e 2G/80

Numero Pratica edilizia. prot. 88/R/1994 del 22.04.1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .
Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro [REDACTED]

Dall'esame delle pratiche citate e dai rilievi eseguiti sono state riscontrate le seguenti
irregolarità : Pensilina metallica sul fronte a protezione dell'accesso carraio e box
metallico nel cortile esclusivo.

Regolarizzabili mediante :

Rimozione per ripristino stato autorizzato con un costo presunto a carico acquirente di
€. 1000,00 (ovvero eventuale pratica di sanatoria edilizia , ai sensi della L.R. Emilia
Romagna n. 23/04 o DPR 380/01 però meno conveniente economicamente).
Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

Si consiglia sempre gli acquirenti ,di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici
competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia degli immobili .
Saranno comunque a totale carico degli acquirenti qualsiasi pratica edilizia a sanatoria -
catastale , ripristini, adeguamenti sismici o altro che si rendesse necessario, nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro 42-

PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) approvati con delibera n. 45 del
28.11.2013.

Nel RUE vigente, l'area in cui è compreso l'immobile in esame, è classificata in ASP -C1
Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (Titolo 2.2 Capo VI delle Norme
Tecniche) .

PUG Piano Urbanistico Generale adottato ma non approvato definitivamente, con
Delibera C.U. n. 38 del 19.09.2022 .

Zona TP1 Tessuto produttivo esistente a impianto modulare art. 3.17 Disciplina Urbanistica.

Descrizione: **Porzione di capannone -Autofficina con area esclusiva via del Lavoro [REDACTED] -
LOTTO 5** di cui al punto A

Trattasi di porzione di capannone attualmente destinata ad autofficina con area esclusiva,
in via del Lavoro cn. [REDACTED] a Copparo .

Le strutture portanti del capannone sono in pilastri e capriate in c.a. prefabbricato con tetto

a falde e pareti perimetrali anch'esse prefabbricate con lattoneria metallica.

- L'autofficina (mapp. 160 sub.1) in pianta ha dimensioni di ml. 12,00 x 16,10 circa e si articola al solo piano terra.

Consiste di unico locale con due piccoli uffici e servizio igienico. L'altezza del capannone varia tra ml. 5,17 e ml. 6,00 mentre gli uffici- servizi hanno altezza di ml. 2,25 circa.

E' rifinita modestamente con pavimenti in cemento, finestrature in altezza metalliche, portone in metallo e vetro di tipo scorrevole. Nella zona uffici servizi le pareti sono intonacate e tinteggiate con porte in alluminio e pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il servizio è dotato di lavandino e "turca".

Gli impianti consistono di:

Impianto elettrico fuori traccia in canaletta esterna.

Impianto di riscaldamento con bruciatore esterno e foro per aerazione.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre attesa la vetustà.

L'area esclusiva (mapp. 160 sub. 2) è in parte pavimentata con ghiaia e parte a verde per una superficie di circa mq 320,00. Su di essa esiste vecchio box metallico di cui si prevede la rimozione.

E' recintata con muretto e rete metallica su paletti. L'accesso carraio dalla pubblica via del Lavoro, avviene da cancello metallico scorrevole.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di capannone autocarozzeria	superf. esterna lorda	193	1	193

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 5:

8.1 Criterio di stima:

L'autofficina viene stimata con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di capannoni -laboratori, ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi. Vengono considerati anche i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara.

I valori unitari assunti per il fabbricato, tengono anche conto dell'incidenza del valore dell'area esclusiva. Viene considerata anche la vigente normativa sismica nonché la normativa prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Relativamente al contratto di locazione in essere, attesa la scadenza ed il discreto canone, nella valutazione non si considera nessun gravame, per cui l'immobile viene stimato senza riduzioni di valore rispetto al bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO 5 – Autofficina con area esclusiva via del Lavoro

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autofficina con area esclusiva	193	€ . 280,00	€ . 54.000,00

Valore Corpo in cifra tonda € .54.000,00

Valore complessivo diritto e quota € .54.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autofficina			€ . 54.000,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

-Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi come normalmente disposto dall'autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive.

€ . 8.100,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ . 1.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 5 :

Valore immobile (piena proprietà di porzione di capannone - Autofficina con area esclusiva in Copparo via del lavoro [REDACTED], a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale - ripristini .

LOTTO 5 "Stato Occupato in cifra tonda ...**€ . 45.000,00**

* * *