

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
Via del Lavoro c.n.4

Lotto : 02

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratorio Pasticceria via del Lavoro 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

con sede in Copparo via del Lavoro
c.f.

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

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

foglio 102,

-particella 513, sub.8 graffata con particella 160 sub.19 ,via del Lavoro 46E, piano T. ,
categoria C/3, classe 2[^] , consistenza mq. 260 ,superf. catastale mq. 289 rendita
€.751,96.

Utilità comuni : mapp. 513 sub. 10 BCNC: corte comune ;
mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune ;

Confini:

mapp.513 sub. 7 , mapp.160 sub. 18, mapp. 513 sub.10 ,mapp. 160 sub.20

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società non è
esatta , in quanto l'intestazione attuale corretta è
on sede in Copparo stesso codice fiscale c.f.

Il costo presunto a carico dell'aggiudicatario per regolarizzare la posizione è di €.300,00.
La scheda catastale risulta conforme .

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica di Copparo.

Area urbanistica: Artigianale, commerciale .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 2

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

Il laboratorio pasticceria risulta locato a ' [REDACTED] con sede in Copparo sulla base del contratto di locazione stipulato con la soc. [REDACTED] e C., il 22.05.2009 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 19.06.2009 n. 420 serie 3T ed integrazione contrattuale a seguito di ampliamento locali del 01.02.2011. La durata risulta di anni 6 con rinnovo salvo proroga . La scadenza è prevista il 31.05.2027 . Il canone mensile attuale risulta di €. 1.115,70.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 2 -Laboratorio Pasticceria via del Lavoro [REDACTED]

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 :

Servitù di passaggio trascritta il 03.10.1992 ai nn. 13458/8941 (vedi lotto 1) sulla corte comune mapp.513 sub.10 già sub.3 del foglio 102 di Copparo .

4.2 Vincoli ed oneri giuridici :

4.2.1 Iscrizioni al 02.01.2023 : Nessuna .

4.2.2 Pignoramenti al 02.01.2023 : Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni: al 02.01.2023 : Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: LOTTO 2

Attestazione Prestazione Energetica . //////////////

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 2

Titolare/Proprietario: (vedi note di trascrizioni allegare)

- [REDACTED] , con sede in Copparo
c. [REDACTED] 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. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [REDACTED]
[REDACTED])

Si evidenzia che in origine la soc [REDACTED] 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.

Il conferente [REDACTED] aveva acquistato il terreno su cui poi ha costruito i fabbricati con :

-Atto del Segretario comunale di Copparo del 25.08.1973 rep. 6006 trascritto a Ferrara il 28.09.1973 nn. 14551/9169.

-rogito del notaio F. Trevisani del 06.03.1987 rep. 16921/1905 trascritto a Ferrara il 13.03.1987 ai nn. 3835/283.

7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 2 -Laboratorio Pasticceria via del Lavoro [REDACTED]

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. 64/R/1986 del 26.08.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria per ampliamento sul retro magazzini forno e automezzi.

Numero Pratica edilizia. prot. 48/R/1987 del 20.11.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. ampliamento e ristrutturazione forno.

Numero Pratica edilizia. prot. 49/R/1988 del 20.11.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie di cui CE. 48/R/87.

Numero Pratica edilizia. prot. 59/R/1987 del 12.02.1988

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. in variante della CE 48/87 per modifiche Laboratorio Pasticceria Agibilità prot. 5225 del 07.07.1988 (relativa 48/R e 59/R)

Numero Pratica edilizia. prot. 56/R/1987 del 19.10.1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per tettoia automezzi e ripostiglio

Numero Pratica edilizia in sanatoria 282/09 del 02.05.2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: permesso di costruire per ampliamento Laboratorio Pasticceria

Numero Pratica edilizia n. 6/13/09 del 03.09.2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire variante alla 282/09 per ampliamento Laboratorio Pasticceria.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 2 - Laboratorio Pasticceria via del Lavoro [REDACTED]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie reperite , non sono emerse modifiche . Il tutto salvo diversa interpretazione degli uffici preposti.

Non risulta richiesto e rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Regolarizzabili mediante :

Richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità ai sensi della LR. 23/04 e/o DPR380/01 e succ. con un costo presunto di €.4.000,00 compreso aggiornamento catastale.

Si consiglia sempre gli acquirenti ,di informarsi prima dell'acquisto presso gli uffici competenti, per approfondire il punto sulla posizione urbanistico edilizia dell'immobile. Saranno comunque a totale carico degli acquirenti i costi per qualsiasi pratica edilizia-catastale o altro adeguamento che si rendesse necessario e/o ripristino dei luoghi , per eventuale regolarizzazione ,nulla escluso.

Per quanto sopra **NON SI** dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO 2

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: **Laboratorio Pasticceria via del Lavoro** **Copparo - LOTTO 2** di cui al punto **A**

Trattasi di un laboratorio pasticceria al cn. 4 con accesso dalla via del Lavoro attraverso la corte comune mapp. 513 sub. 10 che immette sull'area comune contigua mapp. 160 sub. 20. Esso confina col lotto 1 ed è posto sul retro ad ovest della via pubblica.

Il laboratorio risulta realizzato alla fine degli anni 1980, ampliato ed ammodernato nel 2013. Ha strutture portanti in muratura di mattoni, cemento armato e laterocemento con tetto ad falda inclinata in laterocemento con guaina impermeabilizzante.

La pasticceria (mapp. 513 sub. 8 e mapp. 160 sub. 19) è composta da :
 Laboratorio pasticceria , locale friggitoria , cella frigo , ripostiglio , n. 2 antibagni , n. 2 servizi igienici e n. 2 docce. L'altezza utile varia da ml. 2,50 a ml. 3,50.

Le opere di rifinitura consistono in : pavimenti e rivestimenti pareti in piastrelle di ceramica e gres, pareti intonacate e tinteggiate , serramenti di porte interne in legno tamburato , serramenti esterni di porte e finestre in alluminio preverniciato e legno con vetro camera.
 Bagni dotati di sanitari quali vaso wc, bidet, turca , lavandini . (altezza utile ml. 2,53).

Gli impianti consistono in :
 impianto elettrico in canalette fuori traccia;
 Impianto di riscaldamento-condizionamento con termoconvettori a parete-soffitto e macchine esterne , boiler per acqua calda in un bagno.
 Tutti gli impianti devono essere verificati da tecnici competenti per eventuale adeguamento alle norme esistenti.

L'area scoperta comune mapp. 513 sub. 10 e mapp. 160 sub. 20 , è pavimentata con piazzali asfaltati , recintata in parte con muretto elementi prefabbricati e metallo e munita di due cancelli carrai. E' dotata di pozzetti e tubazioni interrate dell'impianto di fognatura.

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Laboratorio-Pasticceria via del Lavoro **Copparo - LOTTO 2 -**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	Superficie esterna lorda	295,00	1	295,00

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 2:

8.1 Criterio di stima:

La stima del laboratorio viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di beni similari ubicati nella zona di Copparo con applicazione di idonei coefficienti correttivi . Viene anche tenuto conto delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate di Ferrara .

I valori unitari assunti tengono in considerazione l'ubicazione e del fatto che si tratta di unità recentemente ammodernata e posta all'interno di un area in cui esistono diverse unità.

Viene tenuto conto della tipologia costruttiva, superficie, vetustà e caratteristiche impianti.

Relativamente al contratto di locazione in essere, tenuto conto del fatto che produce un discreto reddito, nella valutazione non si considera alcuna riduzione del valore del bene considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Operatori immobiliari e OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratorio Pasticceria in Copparo via del Lavoro - LOTTO 2 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio pasticceria	295,00	€.280,00	€. 83.000,00

Valore Corpo in cifra tonda €. 83.000,00

Valore complessivo diritto e quota €. 83.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Lotto 2 Laboratorio Past.			€. 83.000,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come normalmente disposto dall'autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive : €. 12.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €. 4.000,00

8.5 Valore commerciale del LOTTO 2 :

Valore immobile (piena proprietà quota di 1/1 di
Laboratorio -pasticceria in Copparo via del Lavoro
[REDACTED] a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si
trova al netto dei costi al netto dei costi
per sanatoria edilizia -catastale .

LOTTO 2 “ Stato Occupato” in cifra tonda

€. 67.000,00

* * *

Beni in **Copparo** - (FE)
via del Lavoro c.n. 4 [REDACTED]

Lotto : 03

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di capannone (Autofficina) in via del Lavoro [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro 4 [REDACTED]
c.f. [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Copparo cf. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

foglio 102,

-particella 160, sub.4, via del Lavoro 44B, piano T. , categoria C/3, classe 2[^] ,
consistenza mq. 203 superf. catastale mq. 199, rendita €587,11.

Utilità comuni : mapp. 160 sub. 10 BCNC : corte comune;

mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune;