

-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.

€. 7.200,00

-Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€. //////////

8.5 Valore commerciale del LOTTO 3 :

Valore immobile (piena proprietà di porzione di capannone autofficina 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 3 " Stato Occupato" in cifra tonda

€. 41.000,00

* * *

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

Lotto : 04

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Porzione di capannone -autocarozzeria – in Copparo via del Lavoro

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:

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

foglio 102,

-particella 160, sub.3, via del Lavoro [REDACTED] piano T. , categoria C/3, classe 2^ ,
consistenza mq. 301 , superf. catastale mq. 293 rendita €870,54.

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

Confini: mapp.160 sub. 10 , mapp.160 sub. 4, mapp. 160 sub. 20 , mapp. 160 sub.1 .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Risulta l'apertura di una porta sulla parete esterna nord per accesso a impianto tecnologico (caldaia) posto nel cortile mapp. 160 sub.20 .

Tale lieve modifica non influisce in alcun modo sulla rendita catastale.

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 -Produtti .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 4 - Autocarozzeria via del Lavoro [REDACTED]

Dalla documentazione fornita dalla società risulta quanto segue :

L'autocarrozzeria risulta occupata dalla soc. Buzzoni e Andreotti snc con contratto di locazione stipulato con [REDACTED] 30.04.1988. Registrazione Agenzia Entrate di Ferrara nell'anno 2006 al n. 1597 serie 3T. La scadenza è prevista il 30.04.2024 . L'attuale canone mensile risulta di €. 680,33.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: LOTTO 4

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: LOTTO 4 - Autocarozzeria via del Lavoro [REDACTED]

Attestazione Prestazione Energetica . //

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 4

Titolare/Proprietario:

- [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] di

██████████ a società ██████████ di ██████████

Si evidenzia che in origine la soc. ██████████ di ██████████ e C. 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. ██████████ snc 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 4 Autocarozzeria 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. prot. 40/R/1993 del 27.12.1993

Intestazione: ██████████

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

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

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione per opere fognarie .

Autorizzazione allo scarico prot. 34594 del 06.05.1995.

7.1 Conformità edilizia: LOTTO 4 - Autocarozzeria via del Lavoro

Dall'esame delle pratiche citate e dai rilievi eseguiti sono state riscontrate le seguenti irregolarità : Apertura di una porta esterna sul prospetto nord , modifiche interne con

costruzione di ufficio.

Regolarizzabili mediante :

Pratiche di sanatoria edilizia se ed in quanto possibile , ai sensi della LR. Emilia Romagna n. 23/04 o DPR 380/01 con un costo presunto di €. 4.000,00 circa per , comprensivo di spese catastali.

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-catastale , ripristini ,adeguamenti sismici o altro che si rendessero necessario , nulla escluso.

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 Destinazione urbanistica: LOTTO

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 Autocarrozzeria via del Lavoro** - **LOTTO 4** di cui al punto **A**

Trattasi di porzione di capannone attualmente destinato ad autocarrozzeria con accesso dalla corte comune mapp. 160 sub.10 pavimentata con piazzali in cemento . La strutture portanti del capannone sono in pilastri e capriate in c.a. prefabbricato con tetto a falde e pareti perimetrali anch'esse prefabbricate .La lattoneria è metallica.

- L'autocarrozzeria (mapp. 160 sub.3) in pianta ha dimensioni di ml .18,10 x 16,10 circa e si articola al solo piano terra.

Consiste di un locale autocarrozzeria con ufficio, antibagno e servizio igienico .L'altezza del capannone varia tra ml. 5,17 e ml. 6,00 mentre gli uffici- servizi hanno altezza di ml. 2,30.

E' rifinita 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 legno e pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il bagno è dotato di lavandino e vaso wc.

Gli impianti consistono di :

Impianto elettrico fuori traccia in canaletta esterna.

Impianto di riscaldamento con bruciatore esterno (sulla corte mapp.160 sub. 20) e convettore a parete .

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

L'area scoperta comune (mapp. 160 sub.10) è in parte con piazzale asfaltato e parte sistemata a verde. Essa è accessibile dalla via pubblica attraverso un'apertura carraia e una pedonale. E' recintata con muretto in laterizio ed elementi in c.a prefabbricato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Porzione di capannone -Autocarrozzeria via del Lavoro LOTTO 4 –

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di capannone autocarrozzeria	superf. esterna lorda	290	1	290

8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 4:**8.1 Criterio di stima:**

L'autocarrozzeria 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 tengono anche conto della vigente normativa sismica. Viene considerata la normativa degli 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 4 -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Porzione di capannone - Autocarrozzeria via del Lavoro 46-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autocarrozzeria	290	€ 230,00	€ 67.000,00

Valore Corpo in cifra tonda € 67.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 67.000,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autocarrozzeria			€ 67.000,00

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.

€. 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: