

TRIBUNALE DI FERRARA

PROCEDURA DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO  
n. 37-1/2022 P.U.

~~RICCHIERI MILLO SAS DI RICCHIERI MILLO & C.~~

RELAZIONE DI STIMA  
ASSEVERATA

Lotti 01-02-03-04-05-06-

07-08-09-10-11-12-13-14

Stimatore : Geometra Luca Nagliati

Codice fiscale: NGLLCU64D17D548T

Partita IVA: 01018660389

Studio in: Via delle Vigne 3 - 44121 FERRARA

Telefono: 335 6824047

Email: geom.lucanagliati@gmail.com

Pec: luca.nagliati@geopec.it



**Sommario :**

La presente relazione si articola sui seguenti punti :

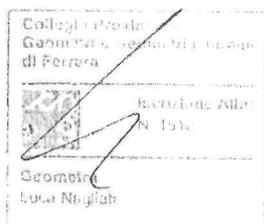
Premessa:	2
Lotto 1 - Complesso immobiliare – già forno industriale- in Copparo (FE) via del Lavoro	3
Lotto 2 - Laboratorio pasticceria in Copparo (FE) via del Lavoro	11
Lotto 3 - Porzione di capannone -Officina- in Copparo (FE) via del Lavoro	16
Lotto 4 - Porzione di capannone -Autocarrozzeria- in Copparo (FE) via del Lavoro	21
Lotto 5 - Porzione di capannone -Officina- in Copparo (FE) via del Lavoro	26
Lotto 6 - Negozio con garage in Copparo (FE) via del Lavoro	31
Lotto 7 - Negozio in Copparo (FE) via del Lavoro	36
Lotto 8 - Appartamento P.1° con garage in Copparo (FE) via del Lavoro	40
Lotto 9 - Laboratorio P.1° con garage in Copparo (FE) via del Lavoro	44
Lotto 10 - Appartamento P. T. in Copparo (FE) via del Lavoro	50
Lotto 11 - Appartamento P. T. in Copparo (FE) via del Lavoro	55
Lotto 12 - Capannone in Copparo (FE) via del Lavoro	60
Lotto 13 - Appartamento in Copparo (FE) via del Lavoro	65
Lotto 14 - Laboratorio appartamento, garage e corte esclusiva in Copparo (FE) via del Lavoro	70
Conclusioni	76
Verbale Asseverazione	77
Allegati	77

**Premessa :**

Il sottoscritto geom. Luca Nagliati , libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Ferrara al n. 1512 e dei periti del Tribunale di Ferrara al n. 225. è stato incaricato in data 22.12.2022 da [redacted] socio accomandatario della società [redacted], di redigere relazione di stima asseverata degli immobili di proprietà della società in epigrafe, nell'ambito della procedura concorsuale RG. 37-1/2022 PU pendente avanti il Tribunale di Ferrara.

La presente relazione riguarda pertanto gli immobili sopramenzionati ( n. 14 lotti tutti in piena proprietà ) , siti in comune di Copparo, intestati alla società [redacted] di [redacted].

Merita evidenza la circostanza che per la stima di edifici e terreni in esame tutti i valori unitari, saranno assunti in via prudenziale, con riferimento allo scopo che la stima si prefigge, con particolare attenzione alla vetustà degli edifici e alla crisi del mercato immobiliare nella zona produttiva di Copparo. Sarà applicata inoltre la riduzione del 15% del valore degli immobili, relativa all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi, come ordinariamente avviene nei rapporti di valutazione nell'ambito delle procedure esecutive e fallimentari del Tribunale di Ferrara.



Beni in **COPPARO** (FE)  
via del Lavoro cn. [REDACTED]

## Lotto: 01

### I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI :

Identificativo corpo: A.

Complesso immobiliare (già forno industriale) in Copparo (FE) via del Lavoro [REDACTED]

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà di :

[REDACTED] con sede in Copparo via del Lavoro 48  
c.f. [REDACTED]

#### Identificato al catasto Fabbricati di Copparo :

##### Intestazione:

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

foglio [REDACTED]

-particella 513, sub.7 graffata con particella 514 sub.10 e particella 160 sub.18 ,  
indirizzo via del Lavoro 48, piano T. , categoria D/1, rendita € . 8.733,00.

-particella 513, sub. 5 indirizzo via del Lavoro 48A , piano T., categoria C/1 classe 4A  
consistenza mq. 46 , superficie catastale mq 46 , rendita € . 634,31.

Utilità comuni : mapp. 513 sub. 10 BCNC: corte comune ;  
mapp. 514 sub. 11 BCNC: corte comune ;  
mapp. 160 sub. 20 BCNC : corte comune ;

##### Intestazione:

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

-particella 160, sub. 9 indirizzo via del Lavoro 44B , piano 1°, categoria C/6, classe 2A  
consistenza mq. 41 , superficie catastale mq 47 , rendita € . 171,52.

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

##### Confini:

mapp. 513 sub. 10 , mapp. 514 sub. 11, mapp. 514 sub. 5 , mapp. 513 sub. 8 ,mapp. 160  
sub.19, mapp. 504 .

##### Conformità catastale:

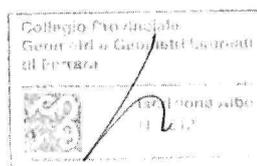
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'intestazione in capo alla società [REDACTED] di [REDACTED] non è  
esatta, in quanto l'intestazione corretta è [REDACTED], con  
sede in Copparo stesso codice fiscale c.f. [REDACTED].

- Sono emerse , nelle schede catastali , lievi modifiche interne e di altezza locali ,  
apertura/chiusura di porte e finestre, tamponamento di deposito cicli .

Regolarizzabile mediante :

Si prevede la presentazione di pratica di aggiornamento DOCFA al Catasto  
Fabbricati. Il costo presunto a carico dell'acquirente per tale pratica catastale si stima  
in € .1.000,00 .



Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale .

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: artigianale-industriale.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria . La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Ferrara .

3. STATO DI POSSESSO: LOTTO 1 - Complesso destinato a forno industriale via del Lavoro 48-

L'immobile è libero.

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 : Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù di passaggio) a favore di [redacted], sorta con atto del not. [redacted] del 10.09.1992 rep. 32557 trascritta a Ferrara il 03.10.1992 ai nn. 13458/8941 relativa la servitù di transito , pedonale , carrata, di sosta sul mapp. 513 sub. 3 (ora sub. 10) a favore dell'appartamento al P.1<sup>o</sup> mapp. 513 sub. 2 (ora sub. 9) del foglio 102 di Copparo.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici : -LOTTO 1 -

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:

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: LOTTO 1 Complesso destinato a forno industriale

Titolare/Proprietario:

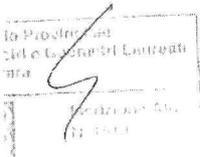
- [redacted], con sede in Copparo c.f. [redacted], attuale proprietaria sulla base di atto di trasformazione societaria del notaio [redacted] del 06.05.1998 rep. 48394/6266 trascritto a Ferrara il 28.05.1998 ai nn. 6768/4887. (vedi atto allegato atto trasformazione da società [redacted] a società [redacted]).

Si evidenzia che in origine la soc. [redacted] era stata costituita con atto del notaio [redacted] 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 i seguenti atti :

-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. 3835/2831.



- rogito not. GM.Maioli del 21.09.1994 rep. 49988 Irascritto a Ferrara il 15.10.1994 ai nn. 12849/8379.

**7. PRATICHE EDILIZIE: LOTTO 1 -Complesso già destinato a forno industriale 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. 17/R/1973 del 22.06.1973

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione di forno e alloggio.

Numero Pratica edilizia. prot. 16/A/1975 del 20.09.1975

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione per costruzione tettoia auto retro

Numero Pratica edilizia. prot. 13/R del 08.05.1976

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: costruzione fabbricato forno industriale .

Numero Pratica edilizia. prot. 41/R del 15.12.1977

Intestazione: R [REDACTED]

Tipo pratica: CE

Per lavori: variante fabbricato forno industriale .

Agibilità prot. 2767 del 11.06.1979

Numero Pratica edilizia. prot. 5/R del 26.09.1979

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CE

Per lavori: ampliamento magazzino e alloggio .

Numero Pratica edilizia. prot. 20/R/1980 del 06.12.1980

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: sopraelevazione per costruzione magazzino-abitazione annesso esclusivamente all'attività artigianale.( N.B. vedi anche lotto 2A

altra relazione appartamento intestato a [REDACTED] persona fisica

socio accomandatario della soc. [REDACTED] di [REDACTED]

Agibilità prot. 3705 del 09.04.1981 (relativa pratiche n. 5/R/79 e 20/R/80)

Numero Pratica edilizia. prot. 14/R/1982 del 13.09.1982

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per ampliamento laboratorio forno

Numero Pratica edilizia. prot. 1/R/1983 del 27.04.1983

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia per modifiche interne e prospettiche laboratorio forno.

Agibilità prot. 5484 del 02.03.1988 (relativa pratiche n 1/R/83 e 14/R/82)

Numero Pratica edilizia. prot. 64/R/1986 del 26.08.1987

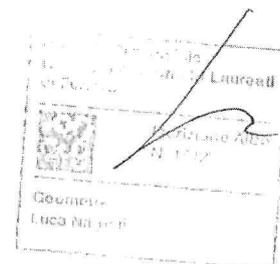
Intestazione: [REDACTED]

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

Numero Pratica edilizia. prot. 165/R/1986 del 09.10.1987

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. per ampliamento forno (sala con ufficio e portico)



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

Intestazione: ██████████

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

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

Intestazione: ██████████

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

Numero Pratica edilizia, prot. 52/R/1988 del 20.01.1988

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per variante alla 165/R/86 ampliamento forno (sala con ufficio e portico).

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

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per modifiche interne e prospetto in variante alla CE 48 R del 20.11.1987

Numero Pratica edilizia, prot. 34/R/1988 del 08.08.1988

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per lavori variante alla 165/R/87 e 59/R/88 ampliamento forno (sala con ufficio e portico)

Agibilità prot. 46/2/89 del 10.01.1990 (relativa pratiche n 165/R/86, 52/R/87 e 34/R/88)

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: ██████████

Tipo pratica: C.E. per ampliamento tettoia esistente retro e ricavo due ripostigli.

Numero Pratica edilizia in sanatoria prot. 76/G/1986 del 29.05.1989

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E in sanatoria per costruzione abusiva di garage retro.

Numero Pratica edilizia n. 829/2000 del 13.11.2000

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per realizzazione di spaccio aziendale .

Numero Pratica edilizia n. 126/2001 del 13.04.2001

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per variante della CE 829/2000 per realizzazione di spaccio aziendale .

Agibilità prot. 35912 del 20.12.2001 (relativa le pratiche 829/2000 e 126/2001)

Numero Pratica edilizia n. 329/2001 del 02.10.2001

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: C.E. per costruzione di due tettoie ai lati panificio.

Agibilità prot. 35491/01 del 19.12.2001.

Numero Pratica edilizia n. 282/2009 del 02.05.2011

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso di costruire ed in sanatoria magazzino , cicli , modifiche interne (unitamente ad un appartamento al P.1° di proprietà di Ricchieri Millo persona fisica)

Numero Pratica edilizia n. 628/2011/ED del 12.09.2011

Intestazione: ██████████

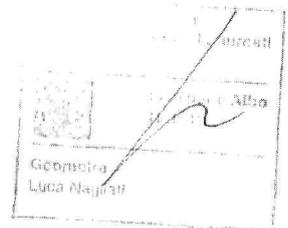
Tipo pratica: procedura di valutazione opere abusive (deposito cicli) .

Numero Pratica edilizia n. 158/2012/ED del 23.08.2012

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso in sanatoria per deposito cicli e permesso per rimozione muri tamponamento.

Agibilità n. 803/2014 , prot. 8841/2014. del 15.12.2014.





lavanderia, magazzino, n. 6 servizi igienici con n. 2 anti e spogliatoi per il personale, due locali per deposito grissini (altezza utile da ml.3,50 a ml.3,90);  
Tettoia in sottoscala e due tettoie laterali (altezza utile da ml. 4,40 a ml. 5,20)

Corpo nord (mapp. 160 subb. 9 e 18) di : Tettoia veicoli aziendali, n. 2 ripostigli e garage (altezza da ml.2,85 a ml.3,50).

Corpo sud (mapp. 514 sub. 10) di : Deposito farina, magazzino e deposito cicli e moto (altezza da ml.2,30 a ml.3,50). Detto magazzino è comunicante con lotto 12 attraverso un'apertura interna che deve essere chiusa ovvero sanata urbanisticamente con spese a carico comune degli aggiudicatari dei due lotti.

**N.B.** Nella parte retrostante il magazzino farina e locali grissini e sopra di essi al piano 1°-2°, esiste un'abitazione che non fa parte della presente relazione essendo intestata in piena proprietà al socio accomandatario [redacted].  
L'abitazione ha l'accesso da esclusiva scala esterna, attraverso la corte comune mapp. 513 sub.10, gravata da servizi di passaggio e sosta (vedi capitolo 4.1.4).

Le strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate dei vari corpi di fabbrica sopramenzionati, sono differenziate, quali muratura di mattoni, laterocemento, cemento armato, pilastri e capriate in acciaio con svariati tipi di manti di copertura, quali pannelli di lamiera, lastre di fibrocemento, pannelli sandwich.

Le opere di rifinitura interne in generale sono differenziate con riferimento all'epoca delle costruzioni dei vari corpi.

Gli uffici, spaccio aziendale, locale distribuzione con servizi, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, portoni d'accesso metallici con vetro, porte interne in legno e tagliafuoco, pareti intonacate, finestrate in legno e vetrocamera, tapparelle in pvc, inferriate in acciaio zincato. In alcuni locali esistono controsoffitti in cartongesso ed in poliuretano.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il reparto panificazione, magazzini, servizi per maestranze hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, in cemento granigliato, con porte in legno, tagliafuoco, finestre metalliche di vecchia e recente costruzione in rispettivamente in mediocre e normale stato.

Il deposito, magazzino, deposito cicli, garage e tettoia veicoli aziendali hanno pavimenti in cemento con pareti intonacate e impianto elettrico fuori e sotto traccia.

I diversi servizi igienici sono dotati di lavandini, vasi wc, bidet e piattelli doccia in normale e mediocre stato.

L'intero immobile è dotato d'impianto elettrico sotto e fuori traccia, impianto di riscaldamento autonomo funzionante a metano con radiatori in alluminio e convettori ad aria e impianto di fognatura.

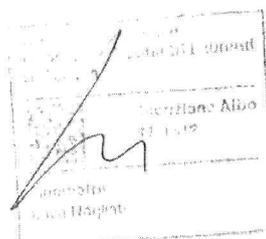
L'area scoperta comune (mapp. 513 sub.10 - 160 sub. 20 - 514 sub. 11), è pavimentata con piazzali in cemento, in palladiana di porfido e parte sistemata con aiuole e piante ornamentali. E' recintata con muretto, elementi prefabbricati e metallo, rete metallica e munita di cancelli carrai in acciaio zincato di tipo scorrevole su guide. E' dotata di pozzetti e tubazioni interrate dell'impianto di fognatura.

Lo stato di conservazione generale è normale e mediocre tenuto conto dei diversi corpi di fabbrica, della vetustà e degli ammodernamenti recenti.

**N.B.** Tutti gli impianti esistenti nei diversi corpi di fabbrica devono essere verificati, da tecnici specializzati, per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Complesso immobiliare già forno industriale via del Lavoro [redacted] - LOTTO 1 -



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi, uffici, locale distribuzione servizi igienici	sup. esterna lorda	338	1,00	338
Reparto panificazione magazzini e servizi	sup. esterna lorda	863	1,00	863
Tettoie-portici	sup. esterna lorda	230	1,00	230
Deposito farina e autorimessa singola	sup. esterna lorda	195	1,00	195
Tettoia autorimessa aziendale e deposito cicli	Sup. esterna lorda	334	1,00	334

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1 :

### 8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita con metodo sintetico comparativo che prende in considerazione valori medi di mercato di immobili simili siti nella zona, con applicazione di idonei coefficienti correttivi, riferiti alle peculiarità e caratteristiche dei fabbricati. I valori unitari assunti tengono conto dell'ubicazione nella zona produttiva artigianale-industriale di Copparo in prossimità della circinvallazione sud.

Vengono assunti valori differenziati in relazione alla tipologia costruttiva, destinazione e vetustà dei diversi edifici.

I valori assunti terranno conto anche della destinazione prevista negli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Tecnicamente viene considerata la superficie commerciale degli edifici calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Il valore dell'area scoperta comune con piazzali, recinzioni, fognature viene compreso in quello degli edifici.

### 8.2 Fonti di informazione:

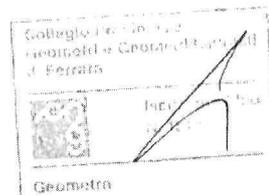
Operatori immobiliari e OMI.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Complesso – forno industriale via del Lavoro 45044A Copparo- LOTTO 1 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi, uffici, locale distribuzione servizi igienici	338	€ 450,00	€ 152.100,00
Reparto panificazione magazzini e servizi	863	€ 230,00	€ 198.490,00
Tettoie-portici	230	€ 90,00	€ 20.700,00



Deposito farina e autorimessa singola	195	€.150,00	€.29.250,00
Tettoia autorimessa aziendale e deposito cicli	334	€.130,00	€. 43.420,00

Valore Corpo in cifra tonda € 444.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 444.000,00

**Riassunto:**

ID	Immobilabile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Complesso forno industriale via del Lavoro 48		€ 444.000,00	€ 444.000,00

**8.4 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 Giudiziarica nell'ambito di procedure esecutive. € 66.600,00

Spese eventuale sanatoria edilizia, e/o eventuali ripristini e aggiornamento catastale : € 10.000,00

**8.5 Valore commerciale LOTTO 1:**

Valore immobile (Piena proprietà 1/1 di Complesso già forno industriale in Copparo via del Lavoro ), a corpo nello stato di fatto e diritto in cui si trova in cifra tonda al netto dei costi per sanatoria edilizia -catastale e/o ripristini .

- Lotto 1 - "Stato libero" ... € 367.000,00

\*\*\*

