

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Soc. GAIA SPV S.r.l.**

contro:

N° Gen. Rep. **151/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. Massimo Fozzato**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotti: 001, 002, 003, 004,
005, 006,007, 008, 009, 010,
011,**

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 0532/60321
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it

Beni in **Cento (FE)**
Località/Frazione
Via Olindo Malagodi [REDACTED]

Lotto: 001

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: Unico.

Alberghi e pensioni [D2] - sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED] Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 4, Via O. Malagodi [REDACTED], piano terra, categoria D/2, rendita € 5.760,00, il ristorante – pizzeria; con diritto di transito ed accesso su retrostante corte della stessa proprietà, identificata con i Mapp.li 52 e 58/6 non pignorati, soggetta a servitù di passaggio;

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079032

Confini: Via Malagodi, ingresso, corridoio, vano scala e corte della stessa proprietà, salvo altri anche più attuali;

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale ufficiale depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, tranne che per la mancanza di un modesto tramezzo nella cucina; anomalia priva di rilevanza catastale secondo la Circolare n° 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, dove non è previsto l'obbligo della presentazione di nuova scheda catastale in aggiornamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Locale commerciale ad uso ristorante pizzeria posto tutto al piano terra di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, libero su parte dei lati e da cielo a terra, completamente ristrutturato abbastanza di recente, edificato con strutture portanti verticali in pareti e pilastri in murature di vari tipi, ad una o più teste.

Detto fabbricato presenta solai intermedi e delle falde inclinate di copertura in legno lamellare con orditure e tavolati, tranne quello fra il piano terra ed il 1° realizzato a volte a crociera anche in mattoni a vista, nonché prospetti intonacati e tinteggiati completi di cornici, gronde e pluviali.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche sia il locale commerciale che il condominio interessato risultano in buono stato di conservazione ma con qualche carenza di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche lo stesso bene risulta inserito in area residenziale all'interno del centro storico dell'abitato di Cento, in una zona ben dotata e/o vicina ad infrastrutture primarie, secondarie, di trasporto pubblico, scolastiche, sanitarie, di servizi commerciali, sociali, ricettivi e ricreativi, nonché facilmente raggiungibile dalla viabilità locale e provinciale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico residenziale, a traffico locale e con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 **Misure Penali** – Non Conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria

dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Pieve di Cento, Bologna, l'11/06/1935 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Pieve di Cento, Bologna, il 25/09/1936; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Rimini - [REDACTED] - dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - CF. [REDACTED] proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Brescia - [REDACTED] per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO.

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato a causa di intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287/23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa poi presentata in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modeste difformità a divisorie interne.

Regolarizzabili mediante: tramite pratica edilizia onerosa ai sensi della L.R. 23/2004.

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alle pratiche edilizie reperite manca un modesto tramezzo interno nella zona cucina - Regolarizzazione di difformità interna: € 4.500,00.

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia - **note:** È stata riscontrata la mancanza di una modesta divisoria muraria all'interno della cucina; il tutto risulta regolarizzabile secondo la vigente normativa urbanistica, salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali preposti che hanno anche l'onere della definizione e dell'accertamento definitivo, con eventuali spese inerenti che rimangono in qualsiasi caso a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: Si richiama quanto già esposto al precedente punto 7.1.

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Descrizione: Alberghi e pensioni [D2]

Locale commerciale ad uso ristorante pizzeria situato tutto al piano terra di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, completamente ristrutturato abbastanza di recente, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED] dove il locale commerciale è composto di: ingresso anteriore, due sale da pranzo con angolo bar, cucina, sgatteria, forno, dispensa, magazzino, ingressi posteriori, spogliatoio, tre bagni con antibagno e ripostiglio.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti, in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti dei bagni, della cucina e di altri locali di servizio sono in ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti, i pilastri e parte dei soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera mentre i soffitti a volta a crociera nella sala da pranzo principale sono in murature a vista; i portoncini d'ingresso sono in legno con blindatura e sopra luce vetrato, le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche e/o a vetri stampati e/o di tipo antincendio in metallo verniciato; le finestre e le porte finestre sono in P.V.C. e vetro camera con soglie, davanzali in marmo ed inferriate esterne; è presente all'interno una zona ingresso protetta da vetrata con struttura portante metallica.

Detto locale è dotato di forno industriale per le pizze, di impianto elettrico ed F.M. con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas di rete ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari, di impianto di condizionamento con elementi pensili; tutti impianti tecnologici abbastanza recenti dove, per la maggior parte dei quali, le relative certificazioni di conformità sono risultate depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti in pilastri e murature di diversi tipi, ad una o più teste, primo solaio realizzato a volte a crociera in murature, dove gli altri solai intermedi e le falde inclinate del coperto sono in legno lamellare mordenzato con travi, tavolato e manto in coppi a finire; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con cornici, gronde e pluviali.

Superficie commerciale complessiva della u.i. è di circa mq. **290,00.**

È posto al piano: Terra, al n° 35; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,75/4,47 – L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 – Stato di manutenzione generale: Buono – Condizioni generali: Nel suo insieme il bene in oggetto ed il condominio interessato si possono considerare in buono stato di conservazione con qualche carenza di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ristorante pizzeria con cucina e servizi	sup reale lorda	290,00	1,00	290,00

		290,00		290,00
--	--	--------	--	--------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale - Sottocategoria: struttura ricettiva con vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: Commerciale - Tipologia: Ristorante-Pizzeria - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1.100** - Valore di mercato max (€/mq): **1.550****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate che, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, di eventuali pertinenze esclusive e di quant'altro di pertinente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Cento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI e comparabili edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 432.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ristorante pizzeria con cucina e servizi	290,00	€ 1.490,00	€ 432.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 432.100,00
Valore corpo			€ 432.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 432.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 432.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Alberghi e pensioni [D2]	290,00	€ 432.100,00	€ 432.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 64.815,00

giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 362.785,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina

Lotto: 002

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - (CF: 03367360405) - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 5, Via O. Malagodi [REDACTED], piano 1°, interno 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 64, rendita € 472,56, abitazione di tipo civile con diritto al sub. 15, (bene comune non censibile), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni comprensivi di ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079033

Confini: Via Malagodi, vano scala e corridoio comuni, stessa proprietà, salvo altri più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento residenziale al 1° piano con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, libero su alcuni lati e da cielo a terra, edificato con strutture portanti verticali in murature e pilastri di diversi tipi, ad una o più teste, completamente ristrutturato abbastanza di recente. I solai intermedi e delle falde di copertura inclinate sono in legno lamellare mordenzato con orditure e tavolati, tranne quello fra il piano terra ed il 1° realizzato a "volte a crociera" in mattoni a vista, nonché con prospetti intonacati e tinteggiati, cornici, gronde e pluviali.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche sia l'abitazione in oggetto che il condominio nel suo insieme si possono definire in buono stato di conservazione ma con qualche carenza di manu

tenzione, soprattutto a causa delle manifestazioni di umidità di risalita presenti nell'androne d'ingresso comune, che hanno provocato localizzati ammaloramenti di tinta ed intonaco. Per quanto riguarda le condizioni estrinseche il medesimo bene è inserito in area residenziale intensiva all'interno del centro storico cittadino, in una zona ben dotata e/o vicina ad infrastrutture primarie, secondarie, di trasporto pubblico, scolastiche, sanitarie, di servizi commerciali, sociali, ricettivi e ricreativi, nonché facilmente raggiungibile dalla viabilità locale e provinciale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

- Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria 1/1 dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita del Notaio Dr. Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. estranei da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Pieve di Cento, Bologna, l'11/06/1935 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Pieve di Cento, Bologna, il 25/09/1936; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Rimini - CF. 03367360405- dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T.

Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T.- **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. - **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528 –

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: A livello edilizio non si sono riscontrate anomalie degne di nota.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: A livello urbanistico non si sono riscontrate anomalie degne di nota.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale situato al piano primo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, completamente ristrutturato abbastanza di recente, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi n° 37, dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, una stanza da letto matrimoniale e bagno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti alle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica di diversi tipi, le rimanenti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera, i soffitti sono in legno lamellare mordenzato con orditure e tavolati; il portoncino d'ingresso è di tipo blindato in legno, le porte interne sono tamburate in legno con specchiature cieche; le finestre sono in P.V.C. e vetro camera con soglie e davanzali in marmo, persiane esterne in pvc e zanzariere.

L'abitazione nel suo contesto è dotata di impianto elettrico con punti luce, prese e distribuzione sotto traccia, di impianto di riscaldamento con caldaia funzionante a gas di rete ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari, di impianto citofonico e TV; tutti impianti tecnologici abbastanza recenti per la maggior parte dei quali le relative certificazioni di conformità risultano regolarmente depositate presso il Comune di Cento.

L'ingresso, corridoi e vano scale comuni presentano portone d'ingresso in legno con sopra luce vetrata e inferriata, serramenti in pvc e vetrocamera con inferriata al piano terra, scale in cemento armato con parapetti metallici, ascensore di servizio, pavimenti, battiscopa e rivestimenti delle scale in marmo; nonché pareti e parte dei soffitti intonacati e tinteggiati con volte a crociera in muratura a vista al piano terra.

Il fabbricato interessato nel suo contesto si presenta con strutture portanti verticali in pilastri e murature di diversi tipi, ad una o più teste, primo solaio a volte a crociera in murature, con gli altri solai intermedi e le falde inclinate del coperto prevalentemente in legno lamellare con travi, tavolato e manto in coppi a finire; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con cornici, gronde e pluviali.

Superficie commerciale complessiva della u.i. è di circa mq **64,00** –

È posta al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa mt. 3,26 - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4.

Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: Vista l'abbastanza recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrandolo ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore; Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	64,00	€ 1.390,00	€ 88.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.960,00
Valore corpo			€ 88.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.960,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	64,00	€ 88.960,00	€ 88.960,00

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%) € 13.344,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € **75.616,00**

trova:

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina**Lotto: 003**

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: Unico.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED] Comune di Cento, Ferrara.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - [REDACTED]) - Piena proprietà**Eventuali comproprietari: Nessun'altro**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 6, Via O. Malagodi n. 37, interno 2, piano 1°, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 61, rendita € 472,56, abitazione civile con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079034Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con ascensore di condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche impiantistiche, strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi offerti dalla zona:** supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali**Attrazioni paesaggistiche:** parco urbano a poca distanza.**Attrazioni storiche:** antica rocca a poca distanza.**Principali collegamenti pubblici:** autobus extra-urbani**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato** e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.
- 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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Pieve di Cento, Bologna, l'11/06/1935 e [REDACTED]

██████████ nata a Pieve di Cento, Bologna, il 25/09/1936; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra TASSINARI Adele, registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: ██████████ - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: ██████████, con sede in Rimini - CF. 03367360405- dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: ██████████ - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: ██████████ con sede in Cento, FE, - ██████████ - proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di de nominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: ██████████ con sede in Brescia - ██████████ per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO
Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.
 Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528
 Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528
Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: ██████████
 Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo
 Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 an

che per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano primo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi n° 37, dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, una stanza da letto matrimoniale e bagno.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notai

Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **61,00** - E' posto al piano: primo –

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,26 –

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione: buono - Condizioni dell'immobile: il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00
		61,00		61,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.790,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione civile	61,00	€ 1.390,00	€ 84.790,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 84.790,00
Valore corpo	€ 84.790,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 84.790,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 84.790,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	61,00	€ 84.790,00	€ 84.790,00

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%) € 12.718,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.072,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

.....

Lotto: 004

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]) - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 7, Via O. Malagodi [REDACTED] interno 3, piano 1°, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 66, rendita € 551,32, abitazione civile con diritto al

sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079035

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con ascensore di condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. - CF. 01770420386 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF.

00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno, dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Rimini - CF. 03367360405- dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di de

nominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T.

Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869.

Note: viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano primo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED], dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, un letto matrimoniale e bagno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Superficie complessiva di circa mq **68,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,27 - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: Vista la recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

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

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrandolo ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;
Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	68,00	€ 1.390,00	€ 94.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.520,00
Valore corpo			€ 94.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	68,00	€ 94.520,00	€ 94.520,00

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%)	€ 14.178,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 80.342,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

.....

Lotto: 005

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 8, Via O. Malagodi [REDACTED] interno 4, piano 1°, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 55, rendita € 472,56, abitazione civile con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079036

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con ascensore di condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il

18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021,

Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. - CF. 01770420386 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. - CF. 10365730968-), contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 *Misure Penali:* - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: TASSINARI Adele nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del

11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED] registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], con sede in Rimini - CF. 03367360405- dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO
Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.
 Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528
 Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528
Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano primo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi n° 37, dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, un letto matrimoniale e bagno.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art.

1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **54,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,26. - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	54,00	€ 1.390,00	€ 75.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.060,00
Valore corpo			€ 75.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	54,00	€ 75.060,00	€ 75.060,00

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%)	€ 11.259,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.801,50
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina**Lotto: 006**

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: Unico.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà****Eventuali comproprietari: Nessun'altro****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella**

537, subalterno 9, Via O. Malagodi [REDACTED] interno 5, piano 1°, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 54, rendita € 472,56, abitazione civile con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079037

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con ascensore di condominio promiscuo di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. - CF. 01770420386 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.4.3 *Misure Penali:* - Non conosciute.5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155

Titolare/Proprietario: [REDACTED]; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Rimini [REDACTED] - dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Cento, FE, - [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal 17/12/2012 al 20/04/2020. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T.

Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in Brescia - [REDACTED] - per 1/1 dal 20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869.

Note: viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano primo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED], dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, un letto matrimoniale e bagno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **55,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3,26 - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: Vista la recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di

tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	55,00	€ 1.390,00	€ 76.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.450,00
Valore corpo			€ 76.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	55,00	€ 76.450,00	€ 76.450,00

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%) € 11.467,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.982,50

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

Lotto: 007

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED] Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 10, Via O. Malagodi [REDACTED] interno 6, piano 2° e 3° sottotetto, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 128, rendita € 1.023,88, abitazione civile a due livelli sovrapposti, (in duplex), con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi e vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079038

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo e terzo/sottotetto con ascensore di condominio promiscuo di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021,

Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. - CF. 01770420386 - contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. - CF. 10365730968-), contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
 Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO
Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.
 Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano secondo e terzo/sottotetto con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED], dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, pranzo, vano cottura, disimpegno, una stanza da letto matrimoniale e bagno al piano secondo, nonché secondo ingresso, soggiorno, letto, bagno e ripostigli al piano terzo/sottotetto.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

È presente una scala a chiocciola pensile autoportante, realizzata in ferro verniciato, di collegamento fra i due piani sovrapposti mentre, per quanto riguarda le finiture e le varie dotazioni anche impiantistiche, le stesse coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento. Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **132,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,89 al piano 2°, e mt. 1,50/4,30 al piano 3° sottotetto - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4.

Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: Vista la recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	132,00	1,00	132,00
		132,00		132,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

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

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferra

ra; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;
 Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	132,00	€ 1.390,00	€ 183.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.480,00
Valore corpo			€ 183.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.480,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	132,00	€ 183.480,00	€ 183.480,00

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%) € 27.522,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta a problemi acustici al tetto, come certificato da C.T.U. in A.T.P., Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007: € 27.522,00
 Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **128.436,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

Lotto: 008

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 11, Via O. Malagodi [REDACTED], interno 7, piano 2°, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 61, rendita € 472,56, abitazione civile con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079039

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con ascensore di condominio promiscuo di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF.

02017160207- contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED]; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED] registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] - dal 30/09/2003 al 09/03/2010. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal 09/03/2010 al 17/12/2012. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T.
Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal 17/12/2012 al 20/04/2020. In forza di mutamento di de nominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T.
Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] - per 1/1 dal 20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869.
Note: viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO
Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.
Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528
Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528
Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo
Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera
Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958
Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: -Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano secondo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED] dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, un letto matrimoniale e bagno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **61,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,89 - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: Vista la recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00
		61,00		61,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.790,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	61,00	€ 1.390,00	€ 84.790,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.790,00
Valore corpo			€ 84.790,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.790,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.790,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	61,00	€ 84.790,00	€ 84.790,00

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%)	€ 12.718,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.072,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

.....

Lotto: 009

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 12, Via O. Malagodi [REDACTED], interno 8, piano 2° e terzo/sottotetto, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 137, rendita € 1.102,64, abitazione di tipo civile a due livelli, tipo duplex, con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079040

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo con ascensore di condominio promiscuo di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe "G"
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155

Titolare/Proprietario: [REDACTED]; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED] registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] - dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Asportazione della scala pensile "a giorno" di collegamento interno fra i piani e della relativa porta di accesso, con successivo tamponamento del vano porta a realizzare due abitazioni autonome sovrapposte completamente indipendenti; stato di fatto **NON sanabile** ai sensi del parere favorevole con condizione all'iniziale istanza di **Parere Preliminare n° 23528/2002** che riporta chiaramente: "...Parere favorevole a condizione che... il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti..."

Regolarizzabili mediante: messa in pristino come da progetto originario.

Descrizione delle opere da sanare: Ricollocazione di porta e scala a giorno intercomunicanti, previa demolizione del tramezzo leggero realizzato a tamponare il vano porta; il tutto nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche ed antisismica - Regolarizzazione di difformità interna: € 8.500,00 - Oneri Totali: **€ 8.500,00** -

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia -

Note: difformità interne da ripristinare salvo diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali preposti, che hanno l'onere della completa definizione, con eventuali spese inerenti che rimangono in qualsiasi

si caso a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Si richiama quanto riportato al punto 7.1.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano secondo e terzo sottotetto con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED], dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, pranzo, vano cottura, disimpegno, una stanza da letto matrimoniale e bagno al piano secondo, ingresso, disimpegno, soggiorno, una stanza da letto matrimoniale, bagno e ripostiglio al piano terzo sottotetto.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **138,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,89/6,14 al piano 2°, e mt. 3,55/1,55 al piano 3° - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generali dell'immobile: Vista la recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00
		138,00		138,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di

tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.820,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	138,00	€ 1.390,00	€ 191.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.820,00
Valore corpo			€ 191.820,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.820,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	138,00	€ 191.820,00	€ 191.820,00

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%) € 28.773,00

Spese tecniche di messa in pristino per regolarizzazione urbanistica: € 8.500,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta a problemi acustici al tetto, come certificato da C.T.U. in A.T.P. presso Tribunale di Ferrara, Rg. 3011/2007: € 28.773,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 125.774,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

Lotto: 010

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi [REDACTED], Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED].- Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 13, Via O. Malagodi n. 37, interno 9, piano 2°, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 54, rendita € 472,56, abitazione civile con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079041

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo con ascensore di condominio promiscuo di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.
- 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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 *Altre trascrizioni:* - Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "F"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947** al **25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr.

Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno, dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal **09/03/2010 al 17/12/2012**. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/1 dal **17/12/2012 al 20/04/2020**. In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T. **Note:** Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per 1/1 dal **20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869. **Note:** viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il

sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano secondo con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi n° [REDACTED] dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, una stanza da letto matrimoniale e bagno.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

Le finiture, i serramenti e le varie dotazioni, anche impiantistiche, coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2", dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **54,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,90/6,35. - L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 - Stato di manutenzione generale: buono - Condizioni generale dell'immobile: Vista l'abbastanza recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	54,00	€ 1.390,00	€ 75.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.060,00
Valore corpo			€ 75.060,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.060,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.060,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	54,00	€ 75.060,00	€ 75.060,00

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%) € 11.259,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.801,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina

Lotto: 011

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: Unico.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Olindo Malagodi XXXXXXXXXX Comune di Cento, Ferrara.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessun'altro**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] Proprietaria 1/1 -, al foglio 63, particella 537, subalterno 14, Via O. Malagodi n. 37, interno 10, piano 2° e terzo/sottotetto, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 61, rendita € 472,56, abitazione di tipo civile in duplex con diritto al sub. 15, (B.C.N.C.), corrispondente ad ingresso, corridoi, vano scale comuni con ascensore.

Derivante da: variazione toponomastica dell'10/04/2016 - Prot. FE0079042

Confini: Via Malagodi, corridoio comune, stessa proprietà, salvo altri anche più attuali.

Per quanto sopra si può dichiarare la sostanziale conformità catastale;

Note: Non si sono riscontrate anomalie significative rispetto alla scheda catastale depositata ufficialmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo e terzo/sottotetto con ascensore di condominio promiscuo di un certo pregio architettonico di cui al precedente Lotto "2", quindi con le stesse caratteristiche strutturali, morfologiche e di finitura già descritte in precedenza.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detta abitazione si può definire in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Per quanto riguarda le condizioni estrinseche valgono quelle già riportate in precedenza.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti dalla zona: supermercato, servizi sociali, servizi sanitari, servizi commerciali

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano a poca distanza.

Attrazioni storiche: antica rocca a poca distanza.

Principali collegamenti pubblici: autobus extra-urbani

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato e gestito da altra Società a responsabilità limitata, con contratto di locazione stipulato in data 09/11/2021 per l'importo di euro 3.500,00 con cadenza mensile - Registrato a Brescia il 18/11/2021 ai nn.61516 serie 1T - Tipologia contratto: 3+3, prima scadenza al 31/12/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Contratto di Affitto d'Azienda perfezionato con atto del Notaio Dr. G. Posio del 09/11/2021, Rep. 9360/4311, iscritto anche al Registro Imprese di Brescia il 19/11/2021 al Prot. 128977

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:* - Nessuna.

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 volontaria** attiva a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A. - CF. 02017160207- contro [REDACTED]

[REDACTED] - Derivante da: Concessione a garanzia di **MUTUO FONDIARIO**; Importo ipoteca: € 3.240.000,00; Importo capitale: € 1.800.000,00; A rogito

di Notaio Dr. A. Forte in data 28/04/2006, ai nn. 38770/12452; Iscritto/trascritto a Ferrara (FE) in data 02/05/2006, ai nn. 11083/2365;

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Global Solution S.r.l. – CF. 01770420386 - contro [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario -Ipoteca Giudiziale; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 27/04/2016, ai nn. 616/2016; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 30/06/2016, ai nn. 11129/1770;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.A. - CF. 00884060526- (ora Soc. GAIA SPV S.r.l. – CF. 10365730968-), contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Funzionario UNEP - Tribunale di Ferrara in data 02/11/2023 ai nn. 3135/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/11/2023 ai nn. 21551/16397;

4.2.3 Altre trascrizioni: - Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: - Nessuna.

4.3 Misure Penali: - Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G"

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a Cento, Ferrara, il 16/07/1909, proprietaria dell'intero dall' **08/03/1947 al 25/03/1969**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Falzoni Gallerani in data 08/03/1947, ai nn. 549/208; trascritto a Ferrara, in data 07/05/1947, ai nn. 832/1459. **Note:** Con lo stesso atto viene acquistata anche l'area cortiliva retrostante, identificata dai mapp.li 52 e 58/6, che risulta gravata da servitù di solo passaggio a favore dei sub. da 1 a 5 del map. 58, con divieto di parcheggio; il tutto come da atto del Notaio Dr. Stame del 11/09/1936, Rep.14946, trascritto a Ferrara il 24/10/1936 alla cas. 4155

Titolare/Proprietario: [REDACTED]; proprietari per 1/2 indiviso ciascuno. dal **25/03/1969 al 13/04/1970**. In forza di successione testamentaria - a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24890/8056; trascritto a Ferrara, in data 25/11/1970, ai nn. 15109/8703. **Note:** Accettazione di eredità a seguito di testamento olografo ad atto del Notaio Dr. L. Gualandi di Bologna in data 08/05/1969, rep. 20226/8160, trascritto a Ferrara il 25/11/1970, ai nn. 15108/8702; giusta denuncia di successione per decesso della Sig.ra [REDACTED], registrata a Cento al n° 99, vol. 137, trascritta Ferrara il 22/12/1969, ai nn. 16552/9089.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - per l'intera proprietà, dal **13/04/1970 al 30/09/2003**. In forza di atto di permuta a rogito di Notaio Dr. F. Tura, in data 13/04/1970, ai nn. 24891/8057; trascritto a Ferrara, in data 13/05/1970, ai nn. 6670/3592.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - dal **30/09/2003 al 09/03/2010**. In forza di atto di conferimento in società a rogito di Notaio Dr. A. Magnani, in data 30/09/2003, ai nn. 31908/16633; trascritto a

Ferrara, in data 14/10/2003, ai nn. 20429/12413.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietaria per 1/1 dal 09/03/2010 al 17/12/2012. In forza di scrittura privata di trasferimento della sede sociale, autenticata di Notaio Dr. A. Forte, in data 09/03/2010, ai nn. 47390/17644; registrata a Cento, FE, in data 12/03/2010, ai nn. 308, serie 1T.

Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di Notaio Dr. A. Forte, in data 17/12/2012, ai nn. 51821/20447; registrato a Cento, FE, in data 29/12/2012, ai nn. 1884/1T.

Note: Detto atto non risulta trascritto presso i pubblici registri immobiliari

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] - per 1/1 dal 20/04/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto pubblico di trasferimento di sede sociale - a rogito di Notaio Dr. G. Posio, in data 20/04/2020, ai nn. 7584/3045; trascritto a Ferrara, in data 19/05/2020, ai nn. 4892/6869.

Note: viene trasferita la sede sociale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Prat. n. 500/1999** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività - manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
Presentazione in data 31/08/1999, al n. di prot. 188CO

Note: Messa in sicurezza del tetto parzialmente crollato per intemperie.

Numero pratica: **Istanza P.P. 23528/2002** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di parere preventivo per opere edili.

Presentazione in data 04/10/2002 al n. di prot. 23528

Rilascio in data 03/01/2003 al n. di prot. 287-23528

Note: Parere favorevole a condizione che al piano terra non venga previsto l'uso residenziale, dove il sottotetto non dovrà prevedere unità immobiliari abitative indipendenti.

Numero pratica: **Prat. n. 73/2003** - Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire per lavori di Risanamento Conservativo

Presentazione in data 18/02/2003 al n. di prot. 4084 - Rilascio in data 03/03/2003 al n. di prot. 2003/4084 - **Note:** Nel merito in data 03/03/2003 viene comunicato che gli interventi di cui alla richiesta sono assoggettati a Denuncia di Inizio Attività. D.I.A. integrativa presentata poi in data 11/04/2003 anche per cambio di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale e commerciale.

Numero pratica: **Prat. 390/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 14/05/2004 al n. di prot. 14958

Note: Variante in corso d'opera per la realizzazione al piano terra di ristorante - pizzeria.

Numero pratica: **Prat. n. 295/2005**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A. per lavori Variante in corso d'opera

Presentazione in data 29/04/2005 al n. di prot. 16893

Note: Variante in corso d'opera per il completamento delle opere edili.

Numero pratica: **Prat. n. 86/2006**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Certificato di Conformità ed Agibilità

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 5791

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 17/07/2006 al n. di prot. 27816

Note: Certificato di conformità/agibilità rilasciato in unica soluzione per l'intero fabbricato, più precisamente per 10 alloggi ed un pubblico esercizio.

7.1 Conformità edilizia: Per quanto sopra si può dichiarare la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PRG. Variante P.D.R. - 2014
In forza della delibera:	PRG. Variante PDR 2014 - (Piano della Ricostruzione) - CC. n° 96 del 29/12/2014
Zona omogenea:	Centro Storico - Zona Omogenea A
Norme tecniche di attuazione:	Art. 53 N.T.A. più schede normative 2 e 3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità: Non si sono riscontrate anomalie degne di nota a livello urbanistico

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

Appartamento ad uso residenziale al piano secondo e terzo sottotetto con ascensore di vecchio condominio promiscuo di antico impianto e di un certo pregio architettonico, posto in Comune di Cento, Ferrara, Via Olindo Malagodi [REDACTED], dove l'abitazione in oggetto è composta di: ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, una stanza da letto matrimoniale e bagno al piano secondo, soppalco e ripostiglio al piano terzo sottotetto.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., con il tutto nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto Notaio Dr. A. Magnani del 30/09/2003, Rep. 31908/16633, e precedenti ancora validi.

È presente una scala a chiocciola in metallo e legno di tipo pensile autoportante di collegamento fra i piani mentre, per quanto riguarda le finiture e le varie dotazioni anche impiantistiche, le stesse coincidono nella sostanza con quanto già riportato nella descrizione del precedente Lotto "2" dove le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici risultano correttamente depositate presso il Comune di Cento.

Il fabbricato interessato è lo stesso già descritto ai lotti precedenti.

Superficie complessiva di circa mq **77,00** - È posto al piano: primo - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 37; ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,50/5,35. 'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4. -Stato di manutenzione: buono - Condizioni dell'immobile: Vista la recente ristrutturazione il bene in oggetto si può considerare in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Abitazione	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
		77,00		77,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Abitazione civile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° - 2023 - Zona: centro storico Cento - Tipo di destinazione: residenziale - Tipologia: abitazione di tipo civile - Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): **1.350** - Valore di mercato max (€/mq): **1.900**

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

Si è utilizzato il metodo "**SINTETICO-COMPARATIVO**" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, parametrando ad altri metodi di stima, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da manuale dell'Agenzia delle Entrate, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98 e successivi), dello stato di manutenzione e conservazione, delle criticità acustiche certificate da A.T.P. del Tribunale di Ferrara Rg. 3011/2007, di eventuali pertinenze e di quant'altro di inerente riportato in perizia e/o in banche dati ufficiali; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cento; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Cento; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili e/o altri e disinteressati operatori del settore;

Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio, Borsino immobiliare ed altre banche dati..

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione civile	77,00	€ 1.390,00	€ 107.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.030,00
Valore corpo			€ 107.030,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.030,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.030,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	77,00	€ 107.030,00	€ 107.030,00

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%)	€ 16.054,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Riduzione del valore del 15%, dovuta a problemi acustici al tetto, come certificato da C.T.U. in A.T.P. presso Tribunale di Ferrara, Rg. 3011/2007: Giudizio di comoda divisibilità: NON divisibile	€ 16.054,50
---	-------------

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.921,00
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

persona giuridica

Allegati

- Visure catastali
- Planimetrie unità immobiliari
- Estratto di mappa
- Documentazione comunale
- Ispezioni ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Atti di provenienza
- Contratti di affitto

Data generazione:
28-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Celso Brina