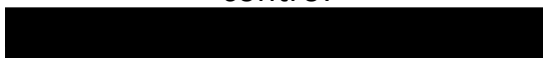

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **144/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/05/2024 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Elisabetta Fini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Lotto 002

Lotto 003

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com



Porzione di fabbricato ad uso commerciale al piano terra, con fabbrichetta ad uso ripostiglio in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. [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: A.

Porzione di fabbricato ad uso commerciale al piano terra, con fabbrichetta ad uso ripostiglio in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. 77.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Quota di 1/1 della piena proprietà di

[REDACTED]

con sede RO (FE)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ==.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE):

Intestazione:

[REDACTED], con sede RO (FE)

Cod. Fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

via Risorgimento n. [REDACTED], Piano T

Classamento:

Rendita: Euro 1.135,17

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 157 mq

Dati di superficie:

Totale: 171 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nelle pratiche edilizie dello stato legittimo.

In particolare competono i diritti sulla corte comune di cui al sub. 4, come da atti catastali.

La regolarizzazione delle attuali recinzioni presenti sulla corte comune sono a carico di tutti i comproprietari in parti proporzionali in quanto la corte è in comune agli immobili di cui al lotto



1 e 2. ed il cui utilizzo è da intendersi regolato da ogni norma e legge di riferimento sugli enti comuni.

Da precisare che una porzione di scala di accesso al piano primo e la tettoia antistante all'accesso del bar insistono su di una parte della corte comune. Sarà a carico di ogni rispettivo aggiudicatario di ogni rispettivo lotto della presente esecuzione immobiliare (Lotto 1 e Lotto 2) ogni regolarizzazione sia catastale che edilizia intendendosi che sia la detta tettoia che la porzione di scala insistenti sulla corte comune si intendono asservite in via esclusiva ai rispettivi lotti (lotto 1 e Lotto 2) per destinazione dei luoghi, benché insistenti sulla corte comune.

Pertanto ogni onere ed incombente, nessuno escluso, derivante è a carico dei rispettivi aggiudicatari dei rispettivi lotti (Lotto 1 e Lotto 2).

Confini in corpo unico: via Risorgimento, mapp. 638, mappale 77, mappale 641, ovvero. Trattasi di confini indicati nell'atto di provenienza.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne e difformità nella distribuzione degli ambienti esterni.

Si ritiene pertanto necessario presentare un aggiornamento della rappresentazione planimetrica dell'immobile in parola.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano pienamente conformi allo stato dei luoghi.

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 2.600,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi- centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Da ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara, Ufficio Territoriale di Ferrara, sono stati reperiti i seguenti estremi.

Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, n. 3634 serie 3T stipulato il 11/04/2018, registrato il 27/04/2018 presso Ufficio di DPFE UT Ferrara.

Contratto di locazione di azienda n. 4633 serie 1T, registrato il 19/07/2017 presso Ufficio T5Y – DPRO UT Rovigo, dal Notaio Morena Giovanna, stipulato il 13/07/2017, rep. 9042/07559.

Si precisa che, alla data odierna, non è stato possibile reperire copia dei sopra indicati contratti poiché l'Agenzia delle Entrate non ha ancora provveduto al rilascio, ad eccezione di quelli di seguito descritti, in quanto forniti dalla proprietà.



Al momento del sopralluogo gli immobili di cui al foglio 29 mapp. 259 sub. 3 erano occupati in forza di **contratto di locazione di immobile ad uso commerciale (ad uso diverso dall'abitativo), n. 3634 serie 3T stipulato il 11/04/2018, registrato il 27/04/2018 presso Ufficio di DPFE UT Ferrara**, tra società [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata in Romania il [REDACTED].

Nel sopra indicato contratto è riportato "la locazione viene stipulata ad uso commerciale in quanto la conduttrice sig.ra Ion Ioana Oana titolare della ditta eserciterà nell'immobile oggetto di locazione l'azienda di bar-caffè, giusto contratto di ramo d'azienda in corso di stipulazione tra le stesse parti, per la durata di anni 1 dal 01/07/2018 al 30/06/2019 e tacitamente rinnovabile di anno in anno". Durata locazione è di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/07/2018 e con scadenza al 30/06/2024, salva l'ipotesi che non intervenga la risoluzione del contratto di affitto di azienda bar-caffè condotta nei locali in oggetto, concordando specificatamente le parti che la risoluzione del contratto d'affitto d'azienda determinerà altresì la risoluzione della presente locazione di immobile ad uso commerciale.

Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni fino al 30/06/2030 salva la facoltà di diniego della rinnovazione per la parte locatrice.

Modalità di diniego di rinnovazione e recesso dal contratto come indicate nell'allegato contratto di locazione.

Canone annuale di affitto di complessivi € 4.800,00 oltre iva, aggiornato annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'ISTAT.

E' altresì presente **Contratto di ramo di azienda n. 4633 serie 1T, registrato il 19/07/2017 presso Ufficio T5Y – DPRO UT Rovigo, stipulato il 13/07/2017.**

contratto tra la Soc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cuornè (TO) il [REDACTED], con atto Notaio Morena Giovanna rep. 9042/07559, con il quale viene concesso in affitto il ramo d'azienda.

Durata di anni 1 (uno) tacitamente rinnovato per ugual periodo, così in seguito, salvo disdetta tra le parti.

Modalità di disdetta e recesso dal contratto come indicate nell'allegato contratto.

Canone annuale di affitto di complessivi € 4.800,00 oltre iva.

I predetti contratti dalle informazioni reperite risulterebbero non rinunciati.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.



4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

==.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

==.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 03/11/2023 ai nn. **reg. part. 15281 reg. gen. 20144**, a favore di [REDACTED] nato a Formignana (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Riva del Po (FE) c.f. [REDACTED] e gravante sui beni oggetto del presente lotto della presente esecuzione immobiliare, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sede RO (FE) (CF: [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 27/07/2015 ad oggi (attuale proprietario) in forza di** atto di compravendita del Notaio Sergio Cacchi in data 27/07/2015 al n. rep. 60997 racc. 27279, trascritto a Ferrara in data 29/07/2015 al n. reg. part. 8113 reg. gen. 11711.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in RO (FE) per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **24/09/2012 al 27/07/2015** in forza di atto di compravendita del Notaio Luisa Vacchi in data 24/09/2012 al n. rep. 3239 racc. 2174, trascritto a Ferrara in data 12/10/2012 al n. reg. part. 9834 reg. gen. 14457.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Ferrara (FE) (CF [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà **da ante ventennio al 24/09/2012**, in diversa e maggiore consistenza catastale, per giusti e legittimi titoli in forza di:

atto di affrancazione del Notaio Ludovico Sani in data 27/04/1970 al n. rep. 3274 racc. 1430, trascritto a Ferrara in data 20/05/1970 al n. reg. part. 3792 e successivo

atto di fusione società cooperative del Notaio Maisto Severo in data 31/12/1973 al n. rep. 18163 racc. 1240, trascritto a Ferrara in data 18/12/1974 al n. reg. part. 11199, con incorporazione del patrimonio dalla società cooperativa [REDACTED]

atto di compravendita del Notaio Ignazio Magnani in data 11/10/1956 al n. rep. 4159 racc. 937, trascritto a Ferrara in data 18/10/1956 al n. reg. part. 6114.

Con il sopra citato atto la sig.ra [REDACTED] nata a Ruina vende alla [REDACTED] con sede in stradaccia di Ro.

atto di compravendita del Notaio Sotgiu Michelina in data 27/12/1948 al n. rep. 1245 racc. 190, trascritto a Ferrara in data 19/01/1949 al n. reg. part. 272.

Con il sopra citato atto il Sig. [REDACTED] nato a Saletta vende alla [REDACTED] con sede in stradaccia di Ro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune Riva del Po (tramite Unione di Comuni Terre Fiumi) sono state reperite le seguenti pratiche.

- Fabbricato ante 1967
- D.I.A. del 26/01/2011 prot. 344 avente oggetto: Ristrutturazione integrale di fabbricato
- PDC 3090 del 10/02/2015
- SCIA 53/2017 del 13/10/2017 prot. 19768 avente oggetto: Variante al PDC 3090 del 10/02/2015
- Non risulta presentata l'abitabilità (SCEA)

Da precisare che il Comune Riva del Po (tramite Unione di Comuni Terre Fiumi) comunicava che risultavano le seguenti pratiche ma che non era possibile reperire presso gli archivi, e pertanto ne forniva solamente gli estremi, come di seguito riportati.

- Concessione Edilizia 38020_1998_04098 [REDACTED]
- Comunicazione (VBG) 790/2012/ED [REDACTED]
- SCIA (VBG) 865/2012/ED [REDACTED]
- SCIA (VBG) 390/2016/ED [REDACTED]
- Variante al pergolato, cambio d'uso e modifiche interne

Non si reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.



7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle lievi difformità dimensionali e delle difformità nella distribuzione dei vani interni.

Altresì non sono indicate nelle pratiche edilizie reperite le recinzioni oggi presenti su parte dell'area cortiliva comune circostante il fabbricato.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino e/o la regolarizzazione dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili, salvo diversa interpretazione degli Uffici Tecnici comunali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione e/o ripristino dei luoghi dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Da precisare comunque che non è da escludere che le pratiche indicate dal Comune di Riva del Po, ma non reperibili, possono indicare differenti informazioni sullo stato della conformità edilizia dell'immobile.

Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere nessuno escluso per la rimozione del box in lamiera collocato sulla corte comune.

In ogni caso si è fatto riferimento alle uniche pratiche reperite come indicate ed esaminate.

Da precisare che una porzione di scala di accesso al piano primo e la tettoia antistante all'accesso del bar insistono su di una parte della corte comune. Sarà a carico di ogni rispettivo aggiudicatario di ogni rispettivo lotto della presente esecuzione immobiliare (Lotto 1 e Lotto 2) ogni regolarizzazione sia catastale che edilizia intendendosi che sia la detta tettoia che la porzione di scala insistenti sulla corte comune si intendono asservite in via esclusiva ai rispettivi lotti (lotto 1 e Lotto 2) per destinazione dei luoghi, benché insistenti sulla corte comune.

Pertanto ogni onere ed incombente, nessuno escluso, derivante è a carico dei rispettivi aggiudicatari dei rispettivi lotti (Lotto 1 e Lotto 2).

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incombeni nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate ed indicate nella presente perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.



Per quanto sopra, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PUG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto. |
|----------------------------------|---|

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale al piano terra, con fabbrichetta ad uso ripostiglio in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. ■■■, di cui al punto A.

Porzione di fabbricato ad uso commerciale al piano terra, con fabbrichetta ad uso ripostiglio in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. ■■■.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera rame.

Il ripostiglio in corpo separato al piano terra nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solaio di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'accesso all'area cortiliva comune lo si ha da via Risorgimento.

L'area cortiliva comune è in parte asfaltata, in parte pavimentata in lastre di ghiaia lavata e lastre di cemento ed in parte pavimentata in piastrelle di porfido ed è delimitata in parte da muretto in c.a. sormontato da recinzione in rete metallica montata su paletti metallici, con confini in parte non materializzati.

Sull'area cortiliva comune sono presenti un cancello pedonale ed un cancello carrabile in profili metallici posti nella zona est ed un cancello pedonale sempre in profili metallici posto nella zona ovest, a delimitazione di parte dell'area cortiliva comune.

Sull'area cortiliva comune è presente inoltre un ripostiglio in struttura metallica prefabbricata, per la quale non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Antistante all'ingresso del bar vi è inoltre una tettoia in struttura lignea con copertura in pannelli prefabbricati sandwich e chiusure laterali in pvc apribili, per la quale non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.



Si precisa che sull'area cortiliva comune, antistante il prospetto sud, è presente piccola rampa di scale che conduce all'ingresso della porzione di fabbricato di cui al sub. 2, di cui al lotto 2.

(Vedi precisazioni nei capitoli conformità catastale e conformità edilizia)

La porzione di fabbricato ad uso commerciale al piano terra è composta da sala bar, sala giochi, num. due antibagni, num. due bagni, magazzino, ripostiglio, cucina.

La porta di ingresso è in alluminio e vetro.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in telaio di alluminio e vetro con inferriate di sicurezza sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa coordinati.

Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc).

Il riscaldamento è autonomo.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è una caldaia collocata all'esterno sul prospetto est del fabbricato.

I termosifoni sono in ghisa.

E' presente impianto di climatizzazione a ventilconvettori.

Gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte a vista, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Il ripostiglio in corpo separato al piano terra è composto da unico vano.

L'accesso lo si ha dall'area cortiliva comune.

Il portoncino di accesso è in doghe di legno.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

E' presente un lavandino ed un w.c., oltre a scarico doccia a pavimento.

Gli impianti sono in parte a vista ed in parte sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è normale.

Il livello di finiture è normale.

Dati di consistenza.

- Bar al piano terra, con retro bar, magazzino e servizi, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 194,00.
- Tettoia esterna (vedi precisazioni in perizia), con superficie complessiva di circa mq 66,00.
- Ripostiglio in n corpo separato, con superficie complessiva di circa mq 3,00.
- Corte comune con il Lotto 2 (vedi precisazioni in perizia), con superficie complessiva di circa mq 445,00.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Bar al piano terra, con retro bar, magazzino e servizi | sup reale lorda | 194,00 | 1,00 | 194,00 |
| tettoia esterna (vedi precisazioni in perizia) | sup reale lorda | 66,00 | | incidenza compresa |



| | | | | |
|--|-----------------|---------------|------|--------------------|
| Ripostiglio i n corpo separato | sup reale lorda | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| Corte comune con il Lotto 2 (vedi precisazioni in perizia) | sup reale lorda | 445,00 | 1,00 | incidenza compresa |
| | | 708,00 | | 197,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara. Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato ad uso commerciale al piano terra, con fabbrichetta ad uso



ripostiglio in corpo separato al piano terra, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. ■■■.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente in mq.</i> | <i>Valore Unitario in €.</i> | <i>Valore Complessivo in €.</i> |
|--|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| Bar al piano terra, con retro bar, magazzino e servizi | 194,00 | € 950,00 | € 184.300,00 |
| tettoia esterna (vedi precisazioni in perizia) | 66,00 | | incidenza compresa |
| Ripostiglio i n corpo separato | 3,00 | € 50,00 | € 150,00 |
| Corte comune con il Lotto 2 (vedi precisazioni in perizia) | 445,00 | | incidenza compresa |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 184.450,00 |
| Valore corpo | | | € 184.450,00 |
| Valore Accessori | | | == |
| Valore complessivo intero | | | € 184.450,00 |
| Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà | | | € 184.450,00 |

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda in mq.</i> | <i>Valore intero medio ponderale in €.</i> | <i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i> |
|-----------|--|------------------------------------|--|--|
| A | Bar al piano terra, con retro bar, magazzino e servizi tettoia esterna (vedi precisazioni in perizia) Ripostiglio i n corpo separato Corte comune con il Lotto 2 (vedi precisazioni in perizia) | 263,00 | € 184.450,00 | € 184.450,00 |

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%) | € 27.667,50 |
| Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | == |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Arrotondamento | 217,50 € |



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 157.000,00

==

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 10/04/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati



Porzione di fabbricato ad uso ufficio al piano primo (attualmente adibito ad abitazione), il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. [REDACTED].

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: A.

Porzione di fabbricato ad uso ufficio al piano primo, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. [REDACTED].

Quota e tipologia del diritto pignorato

Quota di 1/1 della piena proprietà di

[REDACTED]

con sede RO (FE)

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: ==.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE):

Intestazione:

[REDACTED] con sede RO (FE)

Cod. Fiscale: [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

via Risorgimento n. [REDACTED], Piano T-1

Classamento:

Rendita: Euro 694,12

Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 96 mq

Dati di superficie:

Totale: 128 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nelle pratiche edilizie dello stato legittimo.

In particolare competono i diritti sulla corte comune di cui al sub. 4, come da atti catastali.

La regolarizzazione delle attuali recinzioni presenti sulla corte comune sono a carico di tutti i comproprietari in parti proporzionali in quanto la corte è in comune agli immobili di cui al lotto 1 e 2. ed il cui utilizzo è da intendersi regolato da ogni norma e legge di riferimento sugli enti comuni.



Da precisare che una porzione di scala di accesso al piano primo e la tettoia antistante all'accesso del bar insistono su di una parte della corte comune. Sarà a carico di ogni rispettivo aggiudicatario di ogni rispettivo lotto della presente esecuzione immobiliare (Lotto 1 e Lotto 2) ogni regolarizzazione sia catastale che edilizia intendendosi che sia la detta tettoia che la porzione di scala insistenti sulla corte comune si intendono asservite in via esclusiva ai rispettivi lotti (Lotto 1 e Lotto 2) per destinazione dei luoghi, benché insistenti sulla corte comune. Pertanto ogni onere ed incombente, nessuno escluso, derivante è a carico dei rispettivi aggiudicatari dei rispettivi lotti (Lotto 1 e Lotto 2).

Confini in corpo unico: via Risorgimento, mapp. 638, mappale 77, mappale 641, ovvero. Trattasi di confini indicati nell'atto di provenienza.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate lievi difformità dimensionali interne e difformità nella distribuzione degli ambienti esterni.

Si ritiene pertanto necessario presentare un aggiornamento della rappresentazione planimetrica dell'immobile in parola.

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali non siano pienamente conformi allo stato dei luoghi.

Si stima un onere per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di circa € 2.600,00, salvo ogni maggiore e/o minore spesa necessaria, che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi- centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili era occupato dalla sig.ra [REDACTED] nata in Romania il [REDACTED] senza titolo e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di



occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

==.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 03/11/2023 ai nn. **reg. part. 15281 reg. gen. 20144**, a favore di [REDACTED] nato a Formignana (FE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Riva del Po (FE) c.f. [REDACTED] e gravante sui beni oggetto del presente lotto della presente esecuzione immobiliare, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.



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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] sede RO (FE) (CF: [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 27/07/2015 ad oggi (attuale proprietario) in forza di** atto di compravendita del Notaio Sergio Cacchi in data 27/07/2015 al n. rep. 60997 racc. 27279, trascritto a Ferrara in data 29/07/2015 al n. reg. part. 8113 reg. gen. 11711.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in RO (FE) per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 24/09/2012 al 27/07/2015** in forza di atto di compravendita del Notaio Luisa Vacchi in data 24/09/2012 al n. rep. 3239 racc. 2174, trascritto a Ferrara in data 12/10/2012 al n. reg. part. 9834 reg. gen. 14457.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Ferrara (FE) (CF [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà **da antecedente al 24/09/2012**, in diversa e maggiore consistenza catastale, per giusti e legittimi titoli in forza di:

atto di affrancazione del Notaio Ludovico Sani in data 27/04/1970 al n. rep. 3274 racc. 1430, trascritto a Ferrara in data 20/05/1970 al n. reg. part. 3792 e successivo

atto di fusione società cooperative del Notaio Maisto Severo in data 31/12/1973 al n. rep. 18163 racc. 1240, trascritto a Ferrara in data 18/12/1974 al n. reg. part. 11199, con incorporazione del patrimonio dalla società cooperativa [REDACTED]

atto di compravendita del Notaio Ignazio Magnani in data 11/10/1956 al n. rep. 4159 racc. 937, trascritto a Ferrara in data 18/10/1956 al n. reg. part. 6114.

Con il sopra citato atto la sig.ra [REDACTED] nata a Ruina vende alla [REDACTED] con sede in stradaccia di Ro.

atto di compravendita del Notaio Sotgiu Michelina in data 27/12/1948 al n. rep. 1245 racc. 190, trascritto a Ferrara in data 19/01/1949 al n. reg. part. 272.

Con il sopra citato atto il Sig. [REDACTED] nato a Saletta vende alla [REDACTED] con sede in stradaccia di Ro.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso il Comune Riva del Po (tramite Unione di Comuni Terre Fiumi) sono state reperite le seguenti pratiche.

- Fabbricato ante 1967
- D.I.A. del 26/01/2011 prot. 344 avente oggetto: Ristrutturazione integrale di fabbricato
- PDC 3090 del 10/02/2015
- SCIA 53/2017 del 13/10/2017 prot. 19768 avente oggetto: Variante al PDC 3090 del 10/02/2015
- Non risulta presentata l'abitabilità (SCEA)

Da precisare che il Comune Riva del Po (tramite Unione di Comuni Terre Fiumi) comunicava che risultavano le seguenti pratiche ma che non era possibile reperire presso gli archivi, e pertanto ne forniva solamente gli estremi, come di seguito riportati.



- Concessione Edilizia 38020_1998_04098 [REDACTED],
- Comunicazione (VBG) 790/2012/ED [REDACTED] manto di copertura
- SCIA (VBG) 865/2012/ED [REDACTED]
- SCIA (VBG) 390/2016/ED [REDACTED]
- Variante al pergolato, cambio d'uso e modifiche interne

Non si reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite si sono evidenziate delle difformità dimensionali e delle difformità nella distribuzione dei vani interni.

Altresì non sono indicate nelle pratiche edilizie reperite le recinzioni oggi presenti su parte dell'area cortiliva comune circostante il fabbricato.

L'immobile attualmente utilizzato con una destinazione diversa da quella indicata nelle pratiche edilizie reperite (ufficio) e pertanto ne andrà ripristinato l'uso originario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino e/o la regolarizzazione dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili, salvo diversa interpretazione degli Uffici Tecnici comunali.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione e/o ripristino dei luoghi dovrà necessariamente rispettare ogni requisito cogente previsto dalla normativa vigente e nel caso di mancato rispetto sarà da prevedere il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

Si precisa che gli oneri per ogni ripristino necessario, e/o fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, per ogni eventuale regolarizzazione non sono oggi determinabili e comunque ogni maggiore e/o minore onere necessaria alla regolarizzazione sarà comunque ad esclusivo carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dell'incidenza di tali oneri ne verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi comprensiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Da precisare comunque che non è da escludere che le pratiche indicate dal Comune di Riva del Po ma non reperibili possono indicare differenti informazioni sullo stato della conformità edilizia dell'immobile.

Sarà a carico dell'aggiudicatario ogni onere nessuno escluso per la rimozione del box in lamiera collocato sulla corte comune.

In ogni caso si è fatto riferimento alle uniche pratiche reperite come indicate ed esaminate.

Da precisare che una porzione di scala di accesso al piano primo e la tettoia antistante all'accesso del bar insistono su di una parte della corte comune. Sarà a carico di ogni rispettivo aggiudicatario di ogni rispettivo lotto della presente esecuzione immobiliare (Lotto 1 e Lotto 2) ogni regolarizzazione sia catastale che edilizia intendendosi che sia la detta tettoia che la porzione di scala insistenti sulla corte comune si intendono asservite in via esclusiva ai rispettivi lotti (Lotto 1 e Lotto 2) per destinazione dei luoghi, benché insistenti sulla corte comune.

Pertanto ogni onere ed incombente, nessuno escluso, derivante è a carico dei rispettivi aggiudicatari dei rispettivi lotti (Lotto 1 e Lotto 2).



Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate ed indicate nella presente perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Per quanto sopra si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento non sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PUG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto. |
|----------------------------------|---|

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Porzione di fabbricato ad uso ufficio al piano primo, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. ■.

di cui al punto A.

Porzione di fabbricato ad uso ufficio al piano primo (attualmente adibito ad abitazione), il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. ■.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in muratura di laterizio con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera rame.

L'accesso all'area cortiliva comune lo si ha da via Risorgimento.

L'area cortiliva comune è in parte asfaltata, in parte pavimentata in lastre di ghiaia lavata e lastre di cemento ed in parte pavimentata in piastrelle di porfido ed è delimitata in parte da muretto in c.a. sormontato da recinzione in rete metallica montata su paletti metallici, con confini in parte non materializzati.



Sull'area cortiliva comune sono presenti un cancello pedonale ed un cancello carrabile in profili metallici posti nella zona est ed un cancello pedonale sempre in profili metallici posto nella zona ovest, a delimitazione di parte dell'area cortiliva comune.

Sull'area cortiliva comune è presente inoltre un ripostiglio in struttura metallica prefabbricata, per la quale non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

Antistante all'ingresso del bar vi è inoltre una tettoia in struttura lignea con copertura in pannelli prefabbricati sandwich e chiusure laterali in pvc apribili, per la quale non sono state reperite pratiche edilizie, da rimuovere ad ogni onere e cura dell'eventuale aggiudicatario, salvo diversa interpretazione degli enti preposti.

La porzione di fabbricato ad uso ufficio al piano primo (attualmente adibito ad abitazione) è composta da ingresso con vano scala al piano terra ed al piano primo da vano scala, num. due disimpegni, soggiorno con angolo cottura, num. tre camere e num. due bagni.

Si precisa che sull'area cortiliva comune, antistante il prospetto sud, è presente piccola rampa di scale che conduce all'ingresso della porzione di fabbricato di cui al sub. 2, Lotto 2.

(Vedi precisazioni nei capitoli conformità catastale e conformità edilizia)

Il portoncino di ingresso è in legno.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre sono in telaio di pvc e vetro con scuretti in legno sul lato esterno.

I pavimenti sono in piastrelle di gres con battiscopa coordinati.

Il rivestimento dell'angolo cottura è in piastrelle di ceramica.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, doccia).

Il riscaldamento è autonomo.

Per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria vi è una caldaia a gas.

I termosifoni sono in ghisa.

E' presente impianto di climatizzazione a ventilconvettori.

Gli impianti sono sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere per l'eventuale adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è normale.

Il livello di finiture è normale.

Dati di consistenza.

- Ufficio al piano primo al piano primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 125,00.
- Scala al piano terra (vedi precisazioni in perizia), con superficie complessiva di circa mq 3,00.
- Corte comune con il Lotto 1 (vedi precisazioni in perizia), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 445,00.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ufficio al piano primo al piano primo | sup reale lorda | 125,00 | 1,00 | 125,00 |
| Scala al piano terra (vedi precisazioni in perizia) | sup reale lorda | 3,00 | 1,00 | incidenza compresa |



| | | | | |
|--|-----------------|---------------|------|--------------------|
| Corte comune con il Lotto 1 (vedi precisazioni in perizia) | sup reale lorda | 445,00 | 1,00 | incidenza compresa |
| | | 573,00 | | 125,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombenza per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, se necessarie, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombenza necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenze derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombenza derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombenza per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato ad uso ufficio al piano primo, il tutto sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, via Risorgimento c.n. ■■.



| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente in mq.</i> | <i>Valore Unitario in €.</i> | <i>Valore Complessivo in €.</i> |
|--|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| Ufficio al piano primo al piano primo | 125,00 | € 900,00 | € 112.500,00 |
| Scala al piano terra (vedi precisazioni in perizia) | incidenza compresa | | incidenza compresa |
| Corte comune con il Lotto 1 (vedi precisazioni in perizia) | incidenza compresa | | incidenza compresa |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 112.500,00 |
| Valore corpo | | | € 112.500,00 |
| Valore Accessori | | | == |
| Valore complessivo intero | | | € 112.500,00 |
| Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà | | | € 112.500,00 |

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda in mq.</i> | <i>Valore intero medio ponderale in €.</i> | <i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i> |
|-----------|--|------------------------------------|--|--|
| A | Ufficio al piano primo al piano primo scala al piano terra (vedi precisazioni in perizia) corte comune con il lotto 1 (vedi precisazioni in perizia) | 573,00 | € 112.500,00 | € 112.500,00 |

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%) | € 16.875,00 |
| Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | == |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Arrotondamento | 375,00 € |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | € 96.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | == |

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,



- Elaborato planimetrico, Elenco subalterni,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 10/04/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati



Terreno edificabile sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, tra via Lazzaro Scacerni e via provinciale Ro, snc.

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: A.

Terreno edificabile sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, tra via Lazzaro Scacerni e via provinciale Ro, snc.

Quota e tipologia del diritto pignorato

Quota di 1/1 della piena proprietà di

con sede RO (FE)

Cod. Fiscale: - Residenza: ==.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE):

Intestazione:

con sede RO (FE)

Cod. Fiscale: , per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Foglio 20 Particella 549

Classamento:

Redditi: dominicale € 18,63 agrario € 8,62

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 1.757 mq

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nelle pratiche edilizie dello stato legittimo.

Confini in corpo unico: mapp 552, mapp. 553, mapp. 546, mapp 548, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non vi sono particolari difformità

Si può ritenere quindi che le planimetrie catastali siano conformi allo stato dei luoghi.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi- centrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo gli immobili erano nella disponibilità del debitore esecutato e non sono stati reperiti contratti di locazione.

Considerato che non vi è la certezza che quanto esaminato e riscontrato presso l'Ufficio de Registro rappresentino l'effettivo stato di occupazione dell'immobile in parola, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente, per ogni diritto da far valere e/o da subire in relazione ad ogni eventuale contratto di locazione o equipollente che fosse opponibile alla procedura esecutiva in epigrafe senza che l'eventuale acquirente possa sollevare alcuna eccezione in tal senso e quindi intendendosi espressamente aggiudicati in tale stato.

Precisando che qualora si dovessero rinvenire contratti di locazione e/o equipollenti oggi non rilevati e segnalati, e qualora opponibili alla procedura in epigrafe saranno comunque da intendersi a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

I valori di stima sono da intendersi già comprensivi di ogni incidenza derivante dallo stato di occupazione in forza di quanto sopra precisato.

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:

==.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione Edilizia ai sensi della LR. 47/1978 stipulata con il Comune di Ro per atto rogato dal Segretario Comunale in data 29/10/1999 rep. N. 1539, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 23/11/1999 ai nn. **reg. part. 11918 reg. gen. 21024**, a favore di [REDACTED] (FE) con sede in Ro (FE) c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Ferrara (FE) c.f. [REDACTED], gravante sull'immobile di cui al foglio 20 mapp. 533 del Comune di Ro (FE) (immobile predecessore soppresso che ha costituito anche il mapp. 549 oggetto del presente lotto della presente esecuzione immobiliare).

Nella nota di trascrizione viene riportato quanto segue.

Il lottizzante, ai sensi della L.R. 47/78, si è obbligato per se' e suoi aventi diritto: A) a cedere gratuitamente, entro tre mesi dal collaudo, al comune di ro l'area di mq. 8.236 per verde pubblico attrezzato, parcheggio, viabilità, prosecuzione della strada; B) realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizz. primarie indicate nel piano particolareggiato in atti del comune, secondo le caratteristiche di cui all'art. 3 dell'atto; C) a trasferire la proprietà delle opere di urbanizzazione al comune di Ro, unitamente



alle aree su cui insistono, previo collaudo da effettuarsi entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori; D) a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, fino al trasferimento della proprietà; E) a rendere edotti gli acquirenti dei lotti delle prescrizioni indicate nella detta convenzione.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

==.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 03/11/2023 ai nn. **reg. part. 15281 reg. gen. 20144**, a favore di [REDACTED] nato a Formignana (FE) il 15/02/1947 c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Riva del Po (FE) c.f. [REDACTED] e gravante sui beni oggetto del presente lotto della presente esecuzione immobiliare, oltre ad altri beni non oggetto del presente lotto.

4.2.3 Altre trascrizioni:

==.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

==.

4.3 Misure Penali

==.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==.

Millesimi di proprietà: ==.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], sede RO (FE) (CF: [REDACTED]) dal 27/07/2015 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di modifica di patti sociali per variazione



ragione sociale del Notaio Sergio Cacchi in data 27/07/2015 al n. rep. 60996 racc. 27278, trascritto a Ferrara in data 28/07/2015 al n. reg. part. 8017 reg. gen. 11560.

Si precisa che con il sopra citato atto la società [REDACTED] con sede in RO (FE) (CF [REDACTED]) ha modificato la ragione sociale in [REDACTED]..

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con sede in RO (FE) (CF [REDACTED]), per la quota di 1/1 della piena proprietà, **dal 14/01/2014 al 27/07/2015** in forza di Decreto di trasferimento del Tribunale di Ferrara in data 14/01/2014 al n. rep. 110/2014, trascritto a Ferrara in data 30/01/2014 al n. reg. part. 693 reg. gen. 981.

Titolare/Proprietario: F.B. S.R.L. (CF [REDACTED]) sede in RO (FE), per la quota di 1/1 della piena proprietà, **dal 05/07/2007 al 14/01/2014** in forza di atto di compravendita del Notaio Renato Russo al n. rep. 36114 racc. 10403, trascritto a Ferrara in data 13/07/2007 al n. reg. part. 10790 reg. gen. 18534.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di 1/1 della piena proprietà, **dal 14/04/1999 a 05/07/2007**, in forza di atto di verbale di assemblea straordinaria dei soci della società [REDACTED] del Notaio Patrizia Bertusi Nanni in data 14/04/1999 al n. rep. 23931 racc. 3825, trascritto a Ferrara in data 03/06/1999 al n. reg. part. 5531 reg. gen. 9832.

Con il sopra citato atto viene modificata la denominazione sociale da [REDACTED] a [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in FERRARA (FE) per la quota di 1/1 della piena proprietà, **dal 29/03/1999 al 14/04/1999** in forza di atto di compravendita del Notaio Notaio Patrizia Bertusi Nanni in data 29/03/1999 al n. rep. 23873 racc. 3779, trascritto a Ferrara in data 07/04/1999 al n. reg. part. 3441 reg. gen. 5964.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Parere Preventivo 38020_1998_10570 S.I.PRO s.p.a.
- Convenzione attuazione P.P.I.P. del 29/10/1999 Rep. n. 1539 Comune di Ro S.I.PRO s.p.a.
- Relazione e progetto 38020_1999_05822 S.I.PRO s.p.a.
- Elaborati di Variante in c.d.o. 38020_2000_09959 S.I.PRO s.p.a.
- Elaborati di Variante 38020_2010_04444 S.I.PRO s.p.a.
- Prog. Tipologia Codice Pratica Intestataro

Non si reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari essenziali difformità, in quanto trattasi di lotto edificabile senza sovrastanti fabbricati.

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento sia conforme per quanto riguarda il profilo edilizio, fatta eccezione per la recinzione che delimita il lotto per la quale non è stato reperito alcun titolo edilizio e che andrà regolarizzata ad onere e cura dell'aggiudicatario (onere presunto di € 7.000,00, salvo diversa interpretazione degli entri preposti).



7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | PUG Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per Unione dei Comuni Terre e Fiumi (Copparo – Riva del Po – Tresignana) così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto. |
|----------------------------------|---|

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Terreno edificabile sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, tra via Lazzaro Scacerni e via provinciale Ro, snc,

di cui al punto A.

T

erreno sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, tra via Lazzaro Scacerni e via provinciale Ro, snc.

Il terreno è delimitato da muretto in c.a. sormontato da recinzione in rete metallica montata su paletti metallici.

Si accede al terreno dalla via Lazzaro Scacerni attraverso accesso carrabile ed accesso pedonale, entrambi privi di cancello ma dotati di recinzione in rete metallica.

Il terreno è di forma regolare, si presenta pianeggiante, non ha sovrastanti fabbricati.

Attualmente risulta incolto.

Il terreno in parola ha la seguente destinazione urbanistica, come meglio indicato nell'allegato C.D.U. del 28/02/2024, rilasciato al Protocollo n. 4436 del 01/03/2024 dall'Unione dei Comuni Terre e Fiumi.

PUG - ApprovazioneSez. B, Fg. 20 Mapp. 549

100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianif. comunale

100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas

100% Media potenzialità archeologica

100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radiotelevisivi

100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli

100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po"

100% U.P. delle Masserie

100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1

100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2

100% Territorio urbanizzato all'1/1/2018

100% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6

100% Parte urbana specializzata



100% TP1 - Tessuto produttivo esistente a impianto modulare

Zonizzazione Acustica Var. 2018

Sez. B, Fg. 20 Mapp. 549

100% Classe V

100% confini centri urb

DM 1444/1968:

Sez. B, Fg. 20 Mapp. 549

Zona D

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'immobile si presenta in stato di uso e manutenzione è normale.

Il livello di finiture è normale.

Dati di consistenza.

- Terreno edificabile, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 1.757,00.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Terreno edificabile | sup catastale reale lorda | 1.757,00 | 1,00 | 1.757,00 |
| | | 1.757,00 | | 1.757,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore dei terreni in parola viene eseguita sulla base della superficie catastale indicata.

I valori unitari vengono assunti tenendo conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare nella zona, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, della appetibilità in base alla posizione e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene oggetto della stima.

Nei valori di stima sono compresi tutti gli oneri ed incumbenti per le eventuali regolarizzazioni edilizio/urbanistiche indicate in perizia.

L'eventuale aggiudicatario si accollerà ogni onere ed incumbente, nessuno escluso per ogni adempimento previsto delle norme edilizie vigenti di cui al vigente strumento urbanistico (PUG . Piano Urbanistico Generale Approvato).

Sono altresì comprese nei valori di stima tutte le eventuali servitù attive e perpetue se e come preesistenti anche se non espressamente indicate.

La valutazione quindi tiene conto della vocazione di potenziale area utilizzabile urbanisticamente con le finalità e destinazioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica.

La stima è da intendersi per gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano all'attualità.

La stima è a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie



immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno edificabile sito in Comune di Riva del Po (FE), sez Ro Ferrarese, tra via Lazzaro Scacerni e via provinciale Ro, snc.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente in mq.</i> | <i>Valore Unitario in €.</i> | <i>Valore Complessivo in €.</i> |
|---|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| Terreno edificabile | 1.757,00 | € 35,00 | € 61.495,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 61.495,00 |
| Valore corpo | | | € 61.495,00 |
| Valore Accessori | | | == |
| Valore complessivo intero | | | € 61.495,00 |
| Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà | | | € 61.495,00 |

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda in mq.</i> | <i>Valore intero medio ponderale in €.</i> | <i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.</i> |
|-----------|---------------------|------------------------------------|--|--|
| A | Terreno edificabile | 1.757,00 | € 61.495,00 | € 61.495,00 |

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%) | € 9.224,25 |
| Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: | == |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima. | == |
| Arrotondamento | -270,75 € |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|--|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: | € 52.000,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | == |

Allegati

Allegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,



- Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 10/04/2024

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Estratto di mappa catastale.





LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

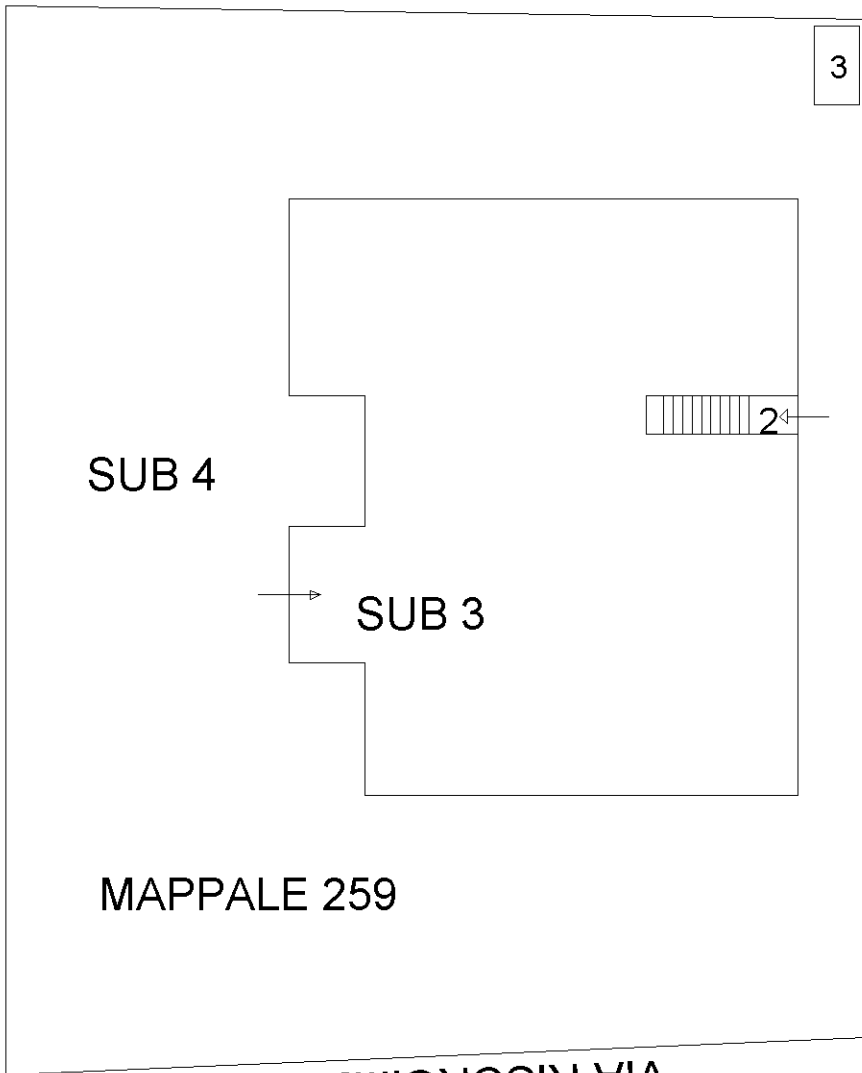
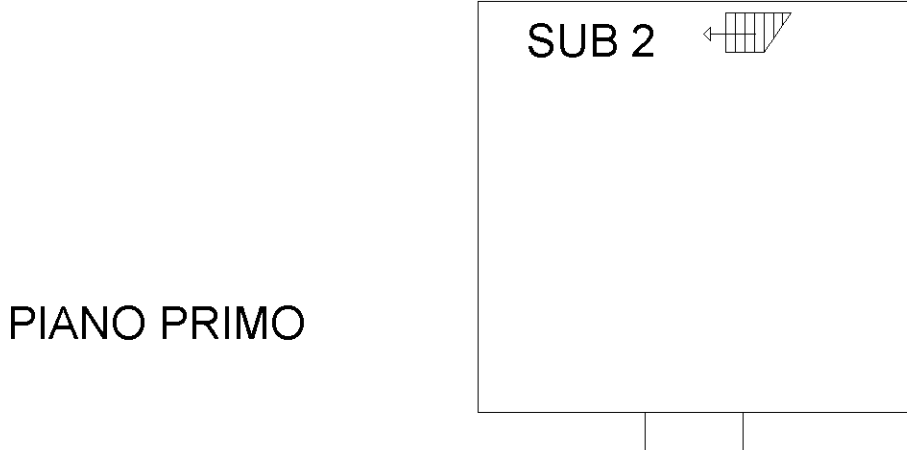
- Elaborato planimetrico,
- Elenco subalterni.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|-----------------------------------|--------|
| Compilato da: Medici Giancarlo | |
| Iscritto all'albo: Architetti | |
| Prov. Ferrara | N. 303 |

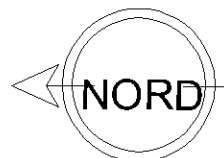
| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Ro Ferrarese | Protocollo n. FE0090464 del 07/06/2012 |
| Sezione: Foglio: 29 Particella: 259 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 200 |



PIANO TERRA

MAPPAL 77

VIA RISORGIMENTO



Ultima planimetria in atti



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|-----------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|------|
| Comune RIVA DEL PO | Sezione | Foglio 29 | Particella 259 | Tipo mappale | del: |
|-----------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|--------------------------------|
| 1 | via risorgimento | | | | | SOPPRESSO |
| 2 | via risorgimento | ■ | 1 | | | C1 |
| 3 | via risorgimento | ■ | T | | | BAR |
| 4 | via risorgimento | ■ | T | | | BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2 E 3 |

Visura telematica



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Planimetrie catastali.



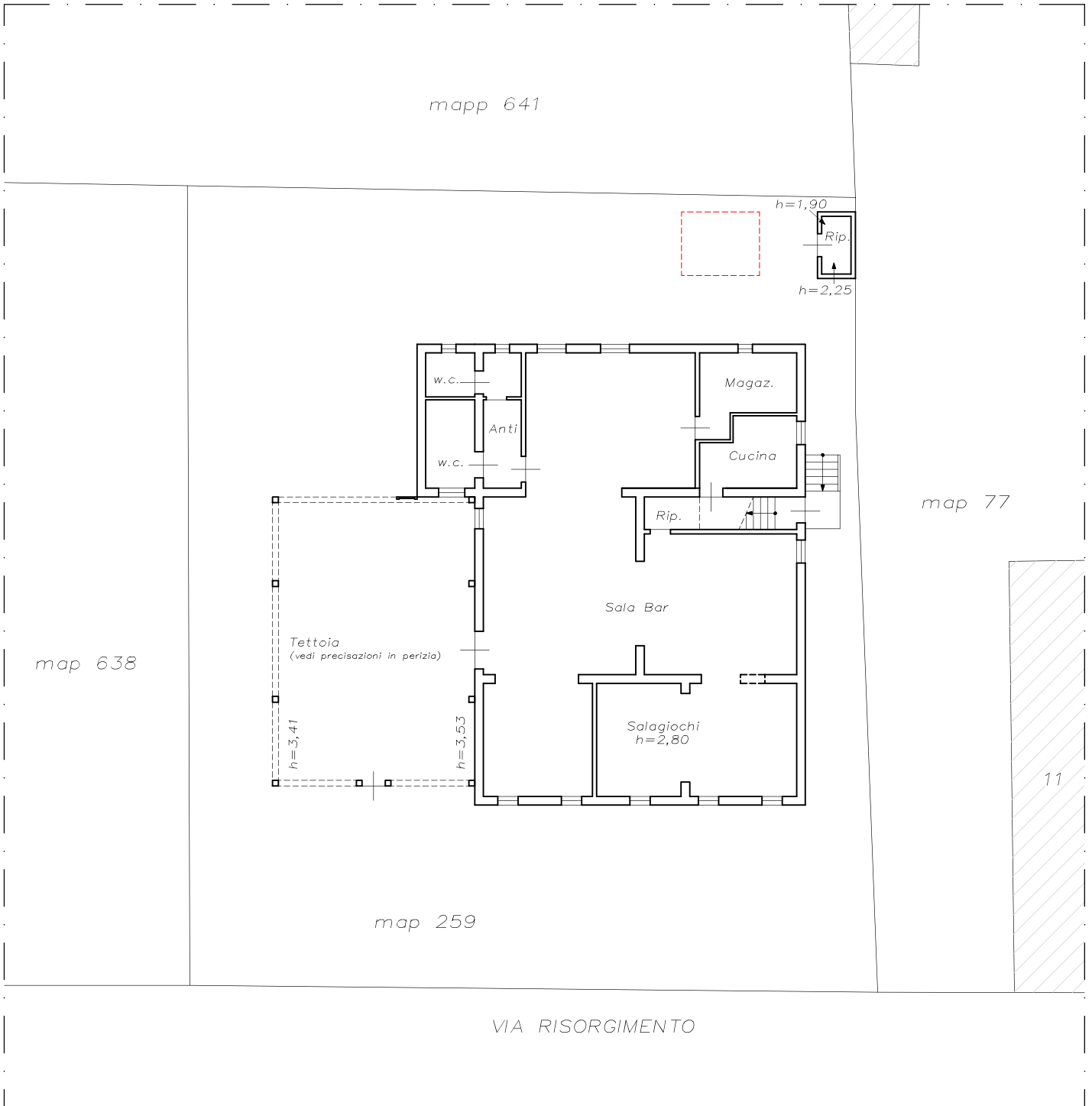
LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Planimetrie stato rilevato.



Comune di Riva Del PO(FE),
Via Risorgimento n. █
Catasto Fabbricati:
Bar e Ripostiglio
Piano Terra
Foglio 29, mapp. 259, sub. 3
Scala 1:200



PIANO TERRA



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Visure catastali.



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FERRARA



Soggetto richiesto:

ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. sede RO (FE) (CF: 01866480385)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

- Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011

> Indirizzo

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 694,12**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **96 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **128 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096066

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
• Foglio **29** Particella **259** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
Foglio **29** Particella **259**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

> Indirizzo

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.135,17**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **157 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **171 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096065

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8113.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 29/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio **29** Particella **259** Subalterno **2**

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di RIVA DEL PO (M410)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 1.829,29** Superficie: **253 m²**





Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)
• Foglio 20 Particella 549

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 18,63
agrario Euro 8,62

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A18^b A2^c

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 1
Superficie: 1.757 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

> 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60996 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8017.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 28/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio 20 Particella 549



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RIVA DEL PO (M410)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 18,63** Reddito agrario: **euro 8,62** Superficie: **1.757 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 1.829,29** Superficie: **253 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 18,63** Reddito agrario: **euro 8,62** Superficie: **1.757 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

b) A18: Consorzio terre vecchie nel 1° circondario - canal bianco

c) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra po - po di volano e mare adriatico)



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Visure catastali storiche.



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2024

Dati identificativi: Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE) Sezione RO FERRARESE

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259

Classamento:

Rendita: Euro 1.135,17

Categoria C/1^a, Classe 2, Consistenza 157 m²

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

Indirizzo: VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T

Dati di superficie: Totale: 171 m²

> Intestati catastali

➤ 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Indirizzo

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

> Dati di classamento

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

Rendita: Euro 1.135,17

Categoria C/1^a, Classe 2, Consistenza 157 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3

Totale: 171 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 05/08/2019

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096065

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIVA DEL PO (M410B)(FE) Foglio 29 Particella 259 Sub. 3

➤ 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.
(CF 01866480385)
sede in RO (FE)

📅 dal 05/08/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8113.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 29/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 3



Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Documentazione fotografica.





Foto 1.





Foto 2.





Foto 3.





Foto 4.





Foto 5.





Foto 6.





Foto 7.





Foto 8.





Foto 9.





Foto 10.





Foto 11.





Foto 12.





Foto 13.





Foto 14.





Foto 15.





Foto 16.





Foto 17.





Foto 18.





Foto 19.





Foto 20.





Foto 21.





Foto 22.





Foto 23.





Foto 24.





Foto 25.



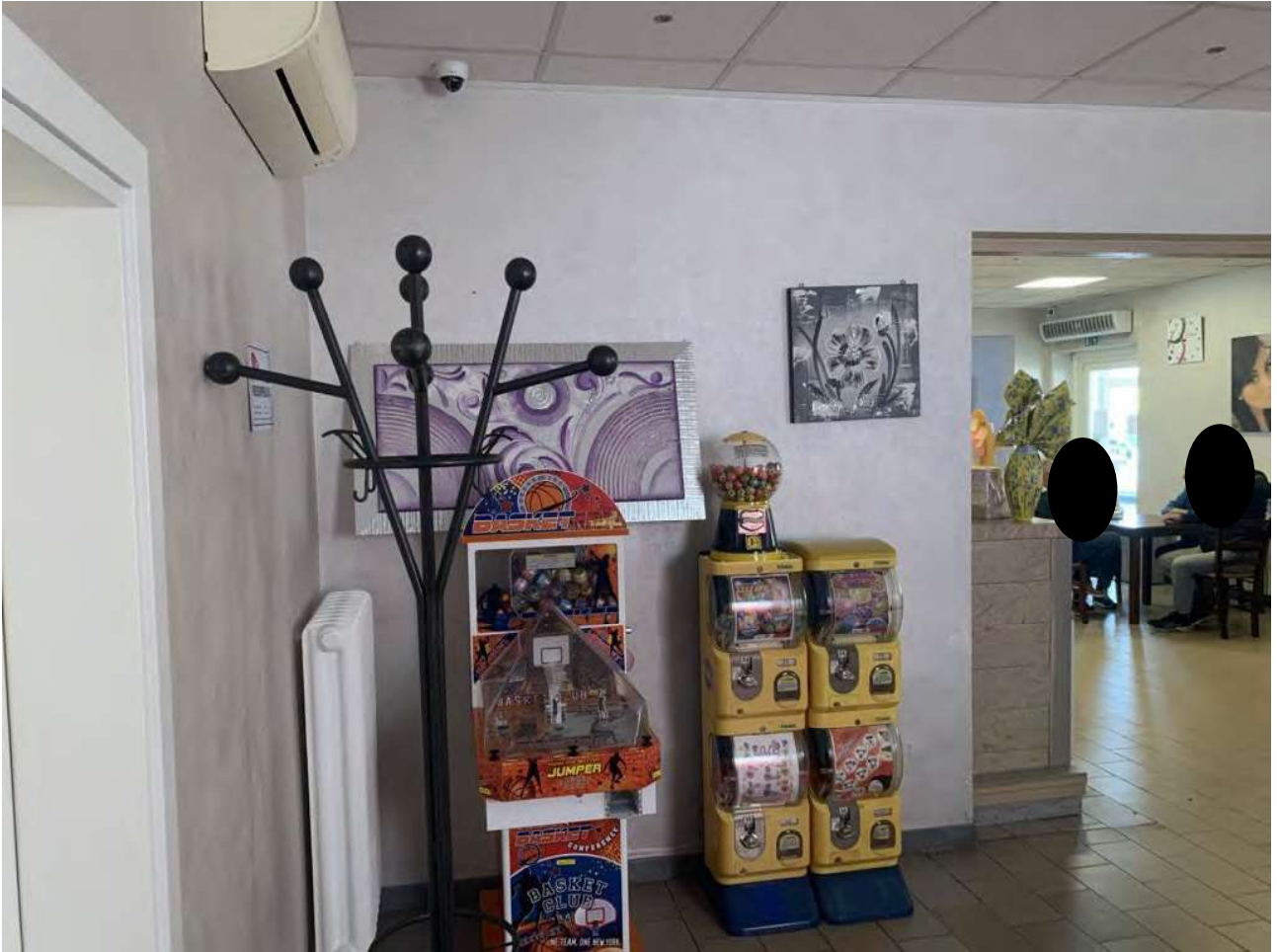


Foto 26.





Foto 27.





Foto 28.





Foto 29.





Foto 30.





Foto 31.





Foto 32.





Foto 33.





Foto 34.





Foto 35.





Foto 36.





Foto 37.





Foto 38.





Foto 39.





Foto 40.





Foto 41.





Foto 42.





Foto 43.





Foto 44.





Foto 45.





Foto 46.





Foto 47.



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Contratto/i di affitto.



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA, REDATTA IN DUE ORIGINALI, AD OGNI EFFETTO DI LEGGE, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

LA SOCIETA' ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. SNC CON SEDE IN RO (FE) VIA LA MOLINARA 1/3 (P.I.01866480385) IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE SI.BOALINI SERGIO NATO A RO IL 17.06.1947 IVI RESIDENTE VIA SANTINI, 7,QUALE PARTE LOCATRICE,

CONCEDE IN LOCAZIONE

ALLA SIG.RA ION IOANA OANA NATA IN ROMANIA IL 11.08.1987 RESIDENTE A RO (FE) VIA PIAZZA ROMA,36 C.FNIONNI87M51Z129V IDENTIFICATA A MEZZO CARTA IDENTITA' N.AR 6211131 RILASCIATA DAL COMUNE DI RO (FE) IL25.10.2010 P.I.02021400383 QUALE PARETE CONDUTTRICE , CHE ACCETTA AD USO COMMERCIALE:

-L'UNITA' DESTINATA AD USO COMMERCIALE, OSSIA A BAR-CAFFE', SITA IN ZOCCA DI RO (FE) VIA RISORGIMENTO,77, COMPOSTA DA VANI 5 E SERVIZI IGIENICI, POSTA AL PIANO TERRA, CON AREA ADIACENTE, COPERTA DA TENDONI E DISTESA PER TAVOLINI, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RO (FE) AL FG.29 PART.259 SUB.3 CAT.C/1 CLASSE 4 MQ.157, RDE1135,17 CON IMPIANTI DOTATI DI CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' E CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

LA LOCAZIONE E' REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI CHE ESPRESSAMENTE LE PARTI APPROVANO E SOTTOSCRIVONO:

1-LA LOCAZIONE VIENE STITPULATA AD USO COMMERCIALE IN QUANTO LA CONDUTTRICE SIG.RA ION IOANA OANA TITOLARE DELLA DITTA, ESERCITERA' NELL'IMMOBILE OGGETTO DI LOCAZIONE L'AZIENDA DI BAR-CAFF', GIUSTO CONTRATTO DI RAMO D'AZIENDA IN CORSO DI STIPULAZIONE TRA LE STESSE PARTI, PER LA DURATA DI ANNI 1 DAL 1 LUGLIO 2018 AL 30 GIUGNO 2019 E TACITAMENTE RINNOVABILE DI ANNO IN ANNO;

2-LA DURATA DELLA LOCAZIONE, A NORMA DELL'ART.27 DELLA LEGGE 392/1978, E' CONVENUTA IN ANNI 6 (SEI) CON DECORRENZA DAL 1 LUGLIO 2018 E CON SCADENZA AL 30 GIUGNO 2024, SALVA L'IPOTESI CHE NON INTERVENGA LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA BAR-CAFFE', CONDOTTA NEI LOCALI IN OGGETTO, CONCORDANDO SPECIFICATAMENTE LE PARTI CHE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO D'AFFITTO D'AZIENDA DETERMINERA' ALTRESI' LA RISOLUZIONE DELLA PRESENTE LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERICALE. ALLA SCADENZA DEL SEIENNIO, IL CONTRATTO DI LOCAZIONE SI INTENBDERA' RINNOVATO PER ULTERIORI 6 (SEI) ANNI FINO AL 30 GIUGNO 2030, SALVA LA FACOLTA' DI DINIEGO DELLA RINNOVAZIONE PER LA PARTE LOCATRICE, RICORRENDO I MOTIVI DI CUI ALL'ART.29 DELLA LEGGE N.392/1978, DA PRECISARE ESPRESSAMENTE NELLA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO _RECANTE IL DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO DA INVIARE ALMENO 6 (SEI) MESI PRIMA DELLA SCADENZA; AL TERMINE DEL PERIODO DI COMPLESSIVI ANNI 12 (DODICI) DI LOCAZIONE, CIASCUNA PARTE E' TENUTA A COMUNICARE ALL'ALTRA IL PROPRIO RECESSO DAL CONTRATTO, MEDIANTE RACCOMANDATA, ALMENO 6 (SEI) MESI PRIMA DELLA SUDETTA SCADENZA DEL CONTRATTO DEL 30 GIUGNO 2030.LA PARTE CONDUTTRICE POTRA' COMUNQUE RECEDERE ANTICIPATAMENBTE DAL CONTRATTO IN QUALSIASI MOMENTO, DANDONE COMUNICAZIONE ALLA PARTE LOCATRICE A MEZZO RACCOMANDATA CON AVVISO RI RICEVIMENTO, CON PREAVVISO DI 6 (SEI) MESI;

3-IL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE E' STABILITO DALLA PARTI IN COMPLESSIVI

€4800,00 (QUATTROMILAOTTOCENTO/00) DA PAGARSI IN 12 (DODICI) RATE MENSILI ANTICIPATE CIASCUNA DI €400,00 (QUATTROCENTO/00); DETTO CANONE VERRA' AGGIORNATO ANNUALMENTE NELLA MISURA DEL 100% DELLA VARIAZIONE ACCERTATA DALL'ISTAT DELL'INDICE DEI PREZZI AL CONSUMO PER LE FAMIGLIE DI OPERAI ED IMPIEGATI VERIFICATOSI NELL'ANNO PRECEDENTE, SENZA NECESSITA' DI APPOSITA RICHIESTA E CON DIRITTO DELLA LOCATRICE DI RICHIEDERE ANCHE EVENTUALI ARRETRATI;

4- IL VERSAMENTO DI CIASCUN CANONE MENSILE DOVRA' AVVENIRE IL PRIMO DI OGNI MESE, A MEZZO BONIFICO BANCARIO, SUL C/C CHE VERRA' INDICATO DALLA PARTE LOCATRICE, OVVERO CON ALTRA MODALITA' CHE VERRA' EVENTUALMENTE CONCORDATA. LA CONDUTTRICE NON POTRA' IN ALCUN MODO RITARDARE IL PAGAMENTO DEL CANONE O DI ALTRI EVENTUALI ONERI DI SUA SPETTANZA OLTRE IL TERMINE STABILITO E NON POTRA' FAR VALERE ALCUNA AZIONE O ECCEZIONE SE NON DOPO AVER ESEGUITO IL PAGAMENTO DEI CANONI SCADUTI. IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO DEL CANONE MENSILE PER ALMENO DUE MENSILITA', O DI ALTRE SOMME DOVUTE A QUALSIASI TITOLO PER LO STESSO IMPORTO DETERMINERA' LA RISOLUZIONE JPSO IURE DEL CONTRATTO, CON DIRITTO DI PARTE LOCATRICE AD AGIRE IN GIUDIZIO CON AZIONE DI SFERATO PER MOROSITA', E RICHIESTA DI TUTTI I DANNI SUBITI, E CON OGNI ONERE E SPESE LEGALI A CARICO DI PARTE CONDUTTRICE MOROSA;

5- NON VIENE VERSATO AL CUN DEPOSITO CAUZIONALE;

6-E' FATTO DIVIETO ALLA PARTE CONDUTTRICE DI MODIFICARE IN QUALSIASI MODO LA DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, ADIBITO A BAR-CAFFE', NONCHE' DIVIETO DI MUTARE L'ATTUALE USO E DISPOSIZIONE DI OGNI SINGOLO LOCALE; EVENTUALI VARIAZIONI, DOVRANNO ESSERE AUTORIZZATE PER ISCRITTO DALLA PARTE LOCATRICE; E' INOLTRE VIETATO IL SUBAFFITTO E LA CESSIONE DEL PRESENTE CONTRATTO;

7-LA CONDUTTRICE DICHIARA DI RICEVERE I LOCALI IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE-CORREDATI DI IMPIANTI, COMPRESO QUELLO DI CLIMATIZZAZIONE E ANTIFURTO CON TELECAMERE-ESENTI DA DIFETTI CHE POSSONO INFLUIRE SULLA PROPRIA ATTIVITA' O SULLE PERSONE AMMESSE NEI LOCALI E DI RITENERLI PERFETTAMENTE IDONEI ALLO SVOLGIMENTO DELLA PROPRIA ATTIVITA' E SI OBBLIGA A RESTITUIRLI ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO NEL MEDESIMO STATO IN CUI SI TROVANO ATTUALMENTE, SALVO IL NORMALE DEPERIMENTO D'USO. LA PARTE CONDUTTRICE SI OBBLIGA ALTRESI' AD UTILIZZARE L'IMMOBILE LOCATO CON DILIGENZA E QUALE CUSTODE DEL BENE ESONERA ESPRESSAMENTE LA LOCATRICE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' PER DANNI A TERZI, CAGIONATI DA FATTI OD OMISSIONI PROPRIE O DI TERZE PERSONE AMMESSE NEI LOCALI. LA CONDUTTRICE E' RESPONSABILE DELLA GESTIONE E DEL BUON FUNZIONAMENTO DELLA CALDAIA DI RISCALDAMENTO, ASSUMENDOSENE OGNI ONERE E OBBLIGANDOSI A RENDERE CONTO ALLA PARTE LOCATRICE SULLE DOVUTE VERIFICHE ANNUALI DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO;

8-LA CONDUTTRICE SI OBBLIGA A NON APPORTARE MODIFICHE, ADDIZIONI O MIGLIORIE, ANCHE AGLI IMPIANTI GIA' A NORMA E CERTIFICATI, SENZA IL PREVENTIVO CONSENSO SCRITTO DELLA LOCATRICE, CHE COMUNQUE SARA' SEMPRE ESONERATA DAL CORRISPONDERE QUALSIVOGLIA INDENNITA' O RIMBORSO A TALE TITOLO, RISERVANDOSI LA FACOLTA', AL TERMINE DELLA LOCAZIONE, DI ACQUISIRE GRATUITAMENTE DETTA MODIFICA, INNOVAZIONE O MIGLIORIA, OPPURE, A PROPRIA DISCREZIONE, DI RICHIEDERE LA RESTITUZIONE DEI LOCALI NEL PRIMITIVO STATO, CON SPESE A CARICO DELLA CONDUTTRICE, NEL CASO DI AUTORIZZATE VARIAZIONI AGLI IMPIANTI, PER LE STESSE LA CONDUTTRICE, DOVRA' COMUNQUE OTTENERE LE PRESCRITTE CERTIFICAZIONI

TECNICHE;

9-SONO A CARICO DELLA CONDUTTRICE TUTTE LE SPESE DI ORDINARIA MANUTENZIONE E RIPARAZIONE, AD ESEMPIO AI MURI, AGLI INFISSI E AI SERVIZI, GLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI, NONCHE' DI INTERVENTO PER EVENTUALI ADATTAMENTI NECESSARI IN RAGIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA DALLA CONDUTTRICE, COSI' COME OGNI ONERE E COSTO PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, ACQUA, TELEFONO E ALTRE UTENZE CHE DOVRANNO ESSERE INTESATE ALLA CONDUTTRICE, OLTRE LE SPESE PER ESPURGO POZZI NERI, LE TASSE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI E ALTRI EVENTUALI COSTI DOVUTI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' SVOLTA NELL'IMMOBILE DALLA CONDUTTRICE, NONCHE' LE SPESE PER LA PULIZIA DEI LOCALI, DEI SERVIZI E DELL'AREA ADIACENTE IL FABBRICATO, DA MANTENERE IN PERFETTO STATO;

10-COMPETONO ALLA LOCATRICE EVENTUALI SPESE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DA ESEGUIRSI NELL'IMMOBILE LOCATO, QUALORA DEBBANO EFFETTURASI NEI LOCALI DELL'IMMOBILE OPERE IMPORTANTI ED IMPROPROROGABILI, NECESSARIE A CONSERVARNE LA DESTINAZIONE O COMUNQUE OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI RILEVANTE ENTITA', POTRA' ESSERE RICHIESTA ALLA CONDUTTRICE L'INTEGRAZIONE DEL CANONE AI SENSI DELL'ART.23 DELLA LEGGE 392/1978;

11-LA PARTE CONDUTTRICE SI OBBLIGA A NON SVOLGERE ATTIVITA' CON IMMISSIONE ECCESSIVE DI RUMORE E COMUNQUE A NON ARRECARRE DISTURBI DI ALCUN GENERE AL VICINATO E DI QUESTO SI ASSUME OGNI RESPONSABILITA' E ONERE VERSO CHIUNQUE, ESENTANDO LA LOCATRICE DA OGNI RESPONSABILITA' E ONERE;

12-LA LOCATRICE E' ESONERATA DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN CASO DI INTERRUZIONE DEI SERVIZI PER CAUSE INDIPENDENTI DALLA SUA VOLONTA' E POTRA' ISPEZIONARE O FAR ISPEZIONARE I LOCALI AFFITTATI OGNI VOLTA CHE RITERRA', PREVIO AVVISO ALLA CONDUTTRICE

13-LA CONDUTTRICE SI OBBLIGA A STIPULARE IDONEA POLIZZA ASSICURATIVA A FAVORE DELLA SOCIETA' LOCATRICE A COPERTURA DEI RISCHI TUTTI DERIVANTI DALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AZIENDALE NEI LOCALI OGGETTO DI LOCAZIONE, OSSIA UN'ASSICURAZIONE GLOBALE CHE COPRA SIA L'IMMOBILE, SIA LA PERGOLA ESTERNA, NONCHE' LE ATTREZZATURE ED IL MOBILIO, PER INCENDIO, ATTI VANDALICI, FURTO. ECC. E ALTRESI' EVENTUALI DANNI A TERZI AVENTORI DEI LOCALI;

14-LA LOCATRICE SI IMPEGNA AD ESIBIRE, SU RICHIESTA DELLA CONDUTTRICE, L'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE CHE VIENE COMUNQUE CONSEGNATO;

15-LE SPESE DEL PRESENTE CONTRATTO E ALTRESI' LE SPESE PER LA SUA REGISTRAZIONE SONO A CARICO DELLE PARTI IN MISURA UGUALE, COSI' COME OGNI SUCCESSIVA IMPOSTA ANNUALE DI REGISTRO, MENTRE L'IMPOSTA DI REGISTRO PER L'EVENTUALE RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO SARA' A CARICO DELLA PARTE CHE VI HA DATO CAUSA;

16-IN CASO DI VENDITA DELL'IMMOBILE IN CUI SI SVOLGE L'ATTIVITA' AZIENDALE DI BAR-CAFFE', PARTE LOCATRICE DOVRA' TRASFERIRE ALL'ACQUIRENTE IL PRESENTE CONTRATTO ALLE STESSE CONDIZIONI COSI' COME OGGI CONTROFIRMATO ED ACCETTATO DALLE PARTI;

17-QUALSIASI MODIFICA DEL PRESENTE CONTRATTO O ULTERIORE PATTUIZIONE DOVRA' EFFETTUARSI IN FORMA SCRITTA E PER TUTTO QUANTO NON ESPRESSAMENTE REGOLATO NEL PRESENTE CONTRATTO SI FA RINVIO ALLE NORME DI LEGGE.

18-IL CONDUTTORE AUTORIZZA PARTE LOCATRICE A COMUNICARE A TERZI I SUOI



DATI PERSONALI IN RELAZIONE AD ADEMPIMENTI CONNESSI CON IL RAPPORTO DI
LOCAZIONE LEGGE 31 DICEMBRE 1996 N.675.
LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO
RO FERRARESE 11/04/2018

LA LOCATRICE
ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA
IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
SERGIO BOALINI



LA CONDUTTRICE
ION IOANA OANA



RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

SEZIONE I Registrazione

Tipologia di contratto: **S1** Pagamenti intera durata: Eventi eccezionali: Casi particolari:

Ufficio territoriale di: **FERRARA**

Durata: dal **01/07/2018** al **30/06/2024** N. pagine: **4** N. copie: **2**

Importo del canone: **4800,00** Data stipula: **11/04/2018**

Tipo di garanzie e/o PAC: Garanzia soggetta o IVA: Codice fiscale del garante: _____

Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC: _____ Codice fiscale del secondo garante: _____

Contratto a tempo indeterminato: Esenzioni:

Contratto soggetto ad IVA: Condizione sospensiva:

Clausola penale volontaria:

ALLEGATI: Scritture private e inventari: Ricevute e quietanze: Mappe, planimetrie e disegni:

SEZIONE II Adempimento successivo

Adempimenti successivi: Tipologia di subentro: Tipologia di proroga: Cedolare secca: CDC: Annualità: _____

Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro: _____ Corrispettivo cessione / risoluzione: _____

RIFERIMENTI DEL CONTRATTO: Cod. ufficio: _____ Anno: _____ Serie: _____ Numero: _____ Sottnumero: _____

Codice identificativo del contratto: _____

SEZIONE III Richiedente

TIPO SOGGETTO

1

Cognome o Denominazione o Ragione sociale: **ALTAIR S.NC.** Nome: _____

Codice fiscale del richiedente: **01866480385** Soggetto subentrato: N. moduli compilati: **1**

Firma del richiedente o del rappresentante: _____

Rappresentante legale: Cognome: **BOALINI** Nome: **SERGIO**

Codice fiscale del rappresentante: **BLNSRG47H17H360F** Codice carica: **1**

Delega: **IL RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE DELEGA ALLA PRESENTAZIONE DEL MODELLO:** Firma del delegante: _____

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica

Codice fiscale dell'intermediario: **FRRLRA54M51G782D** Impegno alla presentazione in via telematica: **2**

Data dell'impegno: **26/04/2018** FIRMA DELL'INTERMEDIARIO: 

Imposte

| | | | | | |
|---------------------|-------|----------|------|-----------|------|
| IMPOSTA DI REGISTRO | 96,00 | SANZIONI | 0,00 | INTERESSI | 0,00 |
| IMPOSTA DI BOLLO | 32,00 | SANZIONI | 0,00 | INTERESSI | 0,00 |

Codice fiscale 0 1 8 6 6 4 8 0 3 8 5

Modulo N. 0 0 1

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I

Dati del locatore

NUMERO LOCATORE

1

Codice fiscale 0 1 8 6 6 4 8 0 3 8 5

Soggetto non presente in atto Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale **ALTAIR S.N.C.** Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Soggetto non presente in atto Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Soggetto non presente in atto Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

NUMERO LOCATORE

Codice fiscale

Soggetto non presente in atto Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

SEZIONE II

Dati del conduttore

NUMERO CONDUTTORE

1

Codice fiscale **N I O N N I 8 7 M 5 1 Z 1 2 9 V**

Tipologia conduttore **3** Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale **ION** Nome **IOANA OANA**

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

1 1 0 8 1 9 8 7 F Z129 EE

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Tipologia conduttore Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Tipologia conduttore Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)

NUMERO CONDUTTORE

Codice fiscale

Tipologia conduttore Soggettività IVA Cedente Cessionario

Cognome o Denominazione o Ragione sociale Nome

Data di nascita giorno mese anno Sesso (M/F) Comune (o Stato estero) di nascita Provincia (sigla)



Codice fiscale 0 1 8 6 6 4 8 0 3 8 5

Modulo N. 0 0 1

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

| | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|-----------------|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------------|
| NUMERO IMMOBILE 1 | Immagine/Pertinenza 1 | Codice comune H 3 6 0 | T/U U | I/P I | Sezione urbana/ Comune catastale | Foglio 2 9 | Particella 2 5 9 | Provincia (sigla) FE |
| | Subalterno | in via di accatastamento | Comune RO | | Indirizzo VIA RISORGIMENTO | | | N. civico 77 |
| | Categoria catastale C 1 | Rendita catastale 1135,17 | Tipologia (via, piazza, ecc.) VIA | | Indirizzo RISORGIMENTO | | | N. civico 77 |

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----|-------------------------------------|--------|------------|-------------------|
| NUMERO IMMOBILE | Immagine/Pertinenza | Codice comune | T/U | I/P | Sezione urbana/ Comune catastale | Foglio | Particella | Provincia (sigla) |
| | Subalterno | in via di accatastamento | Comune | | Indirizzo | | | N. civico |
| | Categoria catastale | Rendita catastale | Tipologia (via, piazza, ecc.) | | Indirizzo | | | N. civico |

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----|-------------------------------------|--------|------------|-------------------|
| NUMERO IMMOBILE | Immagine/Pertinenza | Codice comune | T/U | I/P | Sezione urbana/ Comune catastale | Foglio | Particella | Provincia (sigla) |
| | Subalterno | in via di accatastamento | Comune | | Indirizzo | | | N. civico |
| | Categoria catastale | Rendita catastale | Tipologia (via, piazza, ecc.) | | Indirizzo | | | N. civico |

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----|-------------------------------------|--------|------------|-------------------|
| NUMERO IMMOBILE | Immagine/Pertinenza | Codice comune | T/U | I/P | Sezione urbana/ Comune catastale | Foglio | Particella | Provincia (sigla) |
| | Subalterno | in via di accatastamento | Comune | | Indirizzo | | | N. civico |
| | Categoria catastale | Rendita catastale | Tipologia (via, piazza, ecc.) | | Indirizzo | | | N. civico |

QUADRO D - LOCAZIONE AD USO ABITATIVO E OPZIONE/REVOCA CEDOLARE SECCA

| N. Immobile | N. Locatore | % Possesso | Cedolare |
|-------------|-------------|------------|----------|
| 1 | | | SI NO |
| 2 | | | SI NO |
| 3 | | | SI NO |
| 4 | | | SI NO |
| 5 | | | SI NO |
| 6 | | | SI NO |
| 7 | | | SI NO |
| 8 | | | SI NO |
| 9 | | | SI NO |
| 10 | | | SI NO |

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

| | |
|----------------|-------|
| Codice fiscale | Firma |
| _____ | _____ |
| Codice fiscale | Firma |
| _____ | _____ |
| Codice fiscale | Firma |
| _____ | _____ |
| Codice fiscale | Firma |
| _____ | _____ |



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di FERRARA
Codice Identificativo del contratto TG518T003634000VD

In data 27/04/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 18042709422934360 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01866480385 e trasmessa da
FERRARI LAURA

Il contratto e' stato registrato il 27/04/2018 al n. 003634-serie 3T
e codice identificativo TG518T003634000VD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : BOALINIOANA
Durata dal 01/07/2018 al 30/06/2024 Data di stipula 11/04/2018
Importo del canone 4.800,00 n.pagine 4 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N. __CODICE FISCALE__ RUOLO
001_01866480385 __A__ 001_NIONNI87M51Z129V __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 96,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. C1 Rendita cat. 1135,17
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di RO Prov. FE
VIA RISORGIMENTO 77

Li, 27/04/2018



MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A: **RovigoBanca** Mod. **Versamenti con elementi identificativi**
Credito Cooperativo Soc. Coop.
Filiale di POLESSELLA
 AGENZIA PROV.
 PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

CODICE FISCALE 0 1 8 6 6 4 8 0 3 8 5 barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare
 cognome, denominazione o ragione sociale nome
DATI ANAGRAFICI **ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & c. s.n.c.**
 data di nascita sesso (M o F) comune (o Stato estero) di nascita prov
 giorno mese anno
DOMICILIO FISCALE **F E LA MOLINARA 1/3**
 comune prov via e numero civico
CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare N I O N N I 8 7 M 5 1 Z 1 2 9 V codice identificativo 6 3

| tipo | elementi identificativi | codice | anno di riferimento | importo a debito versato |
|------|-----------------------------------|--------|---------------------|--------------------------|
| F | T G 5 1 8 T 0 0 3 6 3 4 0 0 0 V D | 1501 | 2019 | 96,00 |
| F | T G 5 1 8 T 0 0 3 6 3 4 0 0 0 V D | 1509 | 2019 | 5,00 |



EURO + 101,00

MOD. F24 VERSAMENTI CON ELEMENTI IDENTIFICATIVI - 2009 - EURO

DATA
 giorno mese anno
22 AGO, 2019

CODICE BANCA/POSTE/AGENTE DELLA RISCOSSIONE
 AZIENDA CAB/SPORTELLO

Pagamento effettuato con assegno bancario/postale
 circolare/vaglia postale
 n.ro _____
 tratta / emesso su _____
 cod. ABI CAB

Firmato Da: CERVELLATI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1703ca7c0fc004efba7aeda8038bec7e

Repertorio n. 9042

Raccolta n. 7559

CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge, tra i sottoscritti:

-- **BOALINI Sergio**, nato a RO (FE) il 17 giugno 1947, ivi residente in Via Santini n. 7, nella sua qualità di unico socio amministratore della società "**ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.**" con sede legale in Ro (FE) Via La Molinara n. 1/3, con capitale sociale di euro cinquantamila e zero centesimi (euro 50.000,00), con durata fino al 31 dicembre 2020, iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA: 01866480385, REA: FE - 205008, PEC: al-tairsnc@gigapec.it, di seguito anche **CONCEDENTE**;

- **MAZZETTO Nicoletta**, nato a Cuorgne' (TO) il 10 febbraio 1974, residente a Rovigo, (RO) Via Lagomolin, n. 23, int. 12 codice fiscale MZZ NLT 74B50 D208A, quale unica titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Rovigo, Via Lagomolin n. 23, int. 12, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare numero di iscrizione e codice fiscale: MZZNLT74B50D208A, avente partita IVA: 01534860299, REA: RO - 408946, PEC: mazzetto.nicoletta@pec.it, di seguito anche **AFFITTUARIA**

premessi che:

- che la società "**ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.**" è titolare del ramo di azienda corrente in Ro (FE) frazione Zocca, via Risorgimento 77 avente ad oggetto l'attività di bar e somministrazione di alimenti e bevande in un esercizio aperto al pubblico, esercitata in forza di Scia presentata allo Sportello Unico Edilizia Imprese - Unione Terre e Fiumi in da-

**Registrato a Rovigo
in data
al n.
esatti euro**

**Depositato presso la
C.C.I.A.A di
in data
prot. n.**



ta 26 giugno 2017 prot. n. 8346 .

- che la Società "ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C." intende affittare il detto ramo di azienda predetto alla signora Mazzetto Nicoletta, che intende accettare alle condizioni di cui appresso .

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1. — Oggetto del contratto —

La società "**ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.**", come rappresentata, concede in affitto alla signora **Mazzetto Nicoletta**, che nella sua predetta qualità, accetta, il ramo d'azienda descritto in premessa con tutti i mobili, le attrezzature, gli arredi e quant'altro costituisce dotazione per l'esercizio dell'attività e che di seguito si elencano: Bancone Bar completo, Cucina completa, due (2) tavolini alti con quattro (4) sgabelli, tre (3) ombrelloni da esterno, dieci (10) tavoli esterni e quaranta (40) sedie, un (1) erogatore acqua nonché le attrezzature di consumo facenti parte dell'azienda, e altresì sei (6) televisori Samsung e LG e impianto di videosorveglianza e di condizionamento con relative unità e accessori.

Si precisa che ogni altro arredo od ulteriore bene presente nei locali ove si svolge l'attività aziendale, non costituisce oggetto del presente contratto.

Si precisa che non costituisce oggetto del presente contratto di affitto l'immobile nel quale viene esercitata l'attività, per il quale è già stato stipulato in separata sede con apposito contratto di locazione.

Art. 2 — Durata —

L'affitto avrà la durata di un (1) anno con decorrenza dal data odierna e sarà tacitamente rinnovato per ugual periodo, così in seguito, salvo disdetta da comunicarsi da una all'altra parte almeno tre (3) mesi prima



della scadenza con raccomandata a.r.

La parte affittuaria potrà recedere anticipatamente dal presente contratto indicando alla parte locatrice la volontà di recedere con un preavviso di almeno tre (3) mesi prima della data di recesso.

Art. 3 – Canone –

Il canone annuale di affitto viene fissato ed accettato in complessivi euro quattromilaottocento e zero centesimi (euro 4.800,00) oltre all'IVA e dovrà essere pagato in rate mensili anticipate di euro quattrocento e zero centesimi (euro 400,00) oltre all'IVA ciascuna entro il giorno cinque (5) del mese di riferimento.

Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi moratori da calcolarsi ex D.Lg. n. 192/2012. Il mancato pagamento di due o più rate del canone, comporterà la facoltà in capo al Concedente di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. all'Affittuario.

Art. 4 – Obblighi di gestione dell’Affittuario –

L’Affittuario deve gestire il ramo d'azienda senza modificarne la destinazione ed in modo da conservarne l’efficienza dell’organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte. Il Concedente ha diritto di controllare il puntuale adempimento di tali obblighi, anche a mezzo di tecnici di fiducia, tutte le volte che lo ritiene opportuno, previo preavviso di 5 (cinque) giorni. L’Affittuario è tenuto ad assicurare i beni dell’azienda contro i rischi di incendio, furto, responsabilità civile e rischi specifici inerenti all’attività aziendale.

Art. 5 – Garanzie del Concedente –



Il Concedente assume le seguenti obbligazioni di garanzia:

a) piena proprietà, libertà e disponibilità dei beni aziendali oggetto del contratto e loro immunità da pesi, privilegi, sequestri e pignoramenti;

b) correttezza formale e sostanziale, civile e tributaria, delle scritture contabili.

Il Concedente non potrà compiere sui beni aziendali innovazioni o altri atti e opere che diminuiscano il godimento da parte dell’Affittuario.

Art. 6 – Spese a carico dell’Affittuario –

L’Affittuario dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni affittati senza diritto ad alcun corrispettivo al termine del contratto. L’Affittuario si impegna a conservare l’esercizio e le relative attrezzature nelle attuali buone condizioni salvo il deperimento d’uso, a condurlo con ogni cura e diligenza. Potrà apportarvi tutte le migliorie necessarie ed opportune, rimanendo queste ultime ad esclusivo beneficio del Concedente, senza alcun rimborso all’Affittuario.

Art. 7 – Divieto di subaffitto –

L’Affittuario non potrà subaffittare né cedere il contratto di affitto a terzi, se non con il consenso scritto del Concedente.

Art. 8 – Risoluzione del contratto –

L’Affittuario ha diritto di risolvere il contratto qualora i beni presi in affitto successivamente alla stipulazione del contratto, siano assoggettati ad azioni esecutive per debiti riferiti a situazioni o eventi sorti precedentemente alla stipulazione predetta, salvo che il Concedente, tempestivamente avvertito, non saldi ogni debito entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.



Il Concedente ha diritto di risolvere il contratto qualora l’Affittuario non destini al servizio del ramo di azienda i mezzi necessari per la sua normale gestione, non osservi le regole della buona tecnica, muti la destinazione economica del ramo di azienda e/o ritardi il pagamento di quanto pattuito secondo quanto stabilito al precedente art. 3.

Art. 9 – Riconsegna documentazione –

Il Concedente si impegna a prestarsi a tutte le pratiche necessarie al fine di intestare le autorizzazioni di esercizio all’Affittuario, il quale dal canto suo si obbliga fin d’ora alla loro restituzione nel momento della risoluzione del presente contratto d’affitto.

Art. 10 – Crediti e debiti relativi all’azienda affittata –

I debiti per rapporti sorti anteriormente alla data di decorrenza del presente contratto sono posti a carico della parte Affittante, ancorché vengano a scadenza successivamente alla data predetta.

Restano altresì di pertinenza dell’Affittante i crediti comunque connessi all’esercizio dell’azienda affittata risultanti alla data di decorrenza del rapporto, anche se scadenti dopo tale data. I crediti e debiti sorti nel corso dell’affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno invece rispettivamente a vantaggio e a carico dell’Affittuario.

Art. 11 – Consistenza di inventario –

Al termine dell’affitto, le eventuali differenze con le consistenze di inventario all’inizio del rapporto saranno regolate a norma dell’art. 2561, quarto comma, Codice civile in materia di affitto di azienda.

Danneggiamento, logorio e perimento dei beni componenti il ramo d’azienda, salva l’ipotesi di caso fortuito o vetustà, saranno a carico dell’Affit-



tuario, mentre nessun compenso sarà dovuto all’Affittuario al termine del contratto d’affitto per incremento di avviamento commerciale.

Viene convenuto che la deduzione delle quote annuali di ammortamenti per i valori residui indicati nel libro cespiti continuerà a competere, dalla data di decorrenza del presente contratto, alla parte concedente.

Art. 12 – Spese del presente atto –

Tutte le spese relative al presente atto sono a carico dell’Affittuario.

Le parti dichiarano di essersi avvalsa dell'attività di mediazione dell'AGENZIA AFFARI IMMOBILIARI" con sede Polesella, Via XXV Aprile n. 297, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare numero di iscrizione e codice fiscale FRRLRA54M51G782D e partita IVA: 00884980293, il mediatore che ha operato per la detta Agenzia la signora Ferrari Laura, con precisazione che la società ed il suo rappresentante sono iscritti nella sezione della CCIAA di Rovigo al REA: RO-128895 in ottemperanza agli obblighi di cui al D.lgs. 59 del 26 marzo 2010 e DM 26 ottobre 2011 (s.m.i.) . L'ammontare della spesa sostenuta per tale attività, posta a carico delle parti è di euro milleduecentoventi e zero centesimi, ciascuno per le quali sono state emesse fatture n. 14 del 1 giugno 2017 (locatore) e n. 12 del 5 maggio 2017 (affittuario).

Art. 13 – Norme applicabili –

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento a quanto disposto dal Codice Civile in materia. Le parti danno atto di aver ricevuto copia dell'informativa per l'utilizzo dei dati personali e prestano il loro consenso al predetto utilizzo e alla conseguente loro diffusione nei casi previsti dalla Legge, autorizzandone espressamente il tratta-



mento secondo quanto previsto dall'art.13 del D.Lgs.N. 196/2003.

Rovigo, lì 13 luglio 2017

F.to: Boalini Sergio, Nicoletta Mazzetto

Repertorio n. 9042

Raccolta n. 7559

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritta dott.ssa Giovanna MORENA, notaio in Rovigo, iscritta al Collegio del Distretto Notarile di Rovigo, che le antescritte firme sono state apposte in mia presenza, in calce alla scrittura che precede e a margine del foglio intermedio, dei signori:

-- **BOALINI Sergio**, nato a RO (FE) il 17 giugno 1947, ivi residente in Via Santini n. 7, nella sua qualità di unico socio amministratore della società "**ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.**" , con sede legale in Ro (FE) Via la Molinara n. 1/3, con capitale sociale di euro cinquanta-mila e zero centesimi (euro 50.000,00), con durata fino al 31 dicembre 2020, iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara, numero di iscrizione, codice fiscale e partita IVA: 01866480385, REA: FE - 205008;

- **MAZZETTO Nicoletta**, nato a Cuornè (TO) il 10 febbraio 1974, residente a Rovigo, Via Lagomolin n. 23, int. 12, codice fiscale MZZ NLT 74B50 D208A, quale unica titolare dell'omonima ditta individuale corrente in Rovigo, Via Lagomolin n. 23, int. 12, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia Rovigo Delta Lagunare numero di iscrizione e codice fiscale: MZZNLT74B50D208A, avente partita IVA: 01534860299, REA: RO - 408946.



della cui identità personale io notaio sono certo.

La scrittura che precede è stata da me letta alle parti e viene sottoscritta alle ore tredici e minuti quaranta.

Rovigo, tredici luglio duemiladiciassette, Via Silvestri n. 1, nel mio studio.

F.to: Giovanna Morena notaio, sigillo.



Io sottoscritto, Dott. ssa Morena Giovanna, Notaio in Rovigo, certifico, ai sensi dell'art. 22 del C.A.D. e dell'art. 68-ter della L.N., mediante apposizione della firma digitale rilasciatami dal Consiglio Nazionale del Notariato, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.

Rovigo, 13 luglio 2017



LOTTO 01
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Avvertenze e limiti della relazione
di stima.



AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini e nemmeno della eventuale corretta posizione del fabbricato all'interno del lotto/particella).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità, Certificazione di Fine Lavori, ecc..
- Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ripristini dei luoghi allo stato Concessionato, dove necessario e/o richiesto dagli Enti preposti.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici eventualmente presenti per i posti auto e/o altre unità immobiliari in genere, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzata, concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle



leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incumbente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento, con ogni difformità edilizia che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Estratto di mappa catastale.





LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

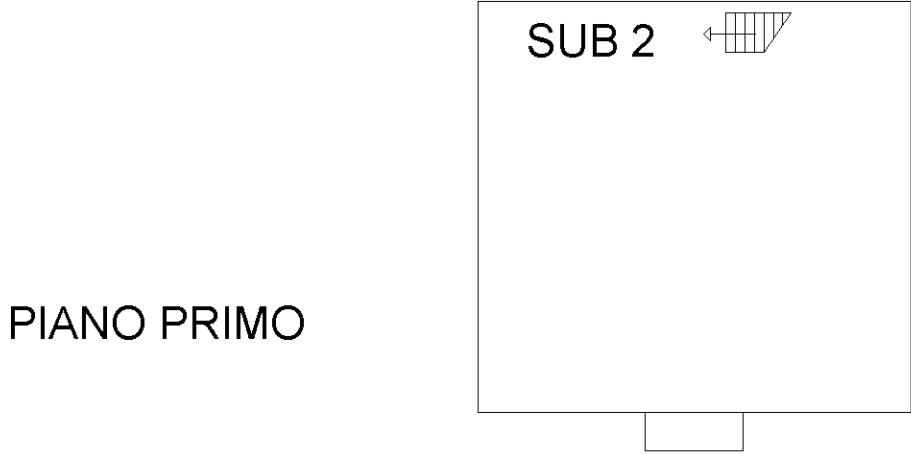
- Elaborato planimetrico,
- Elenco subalterni.



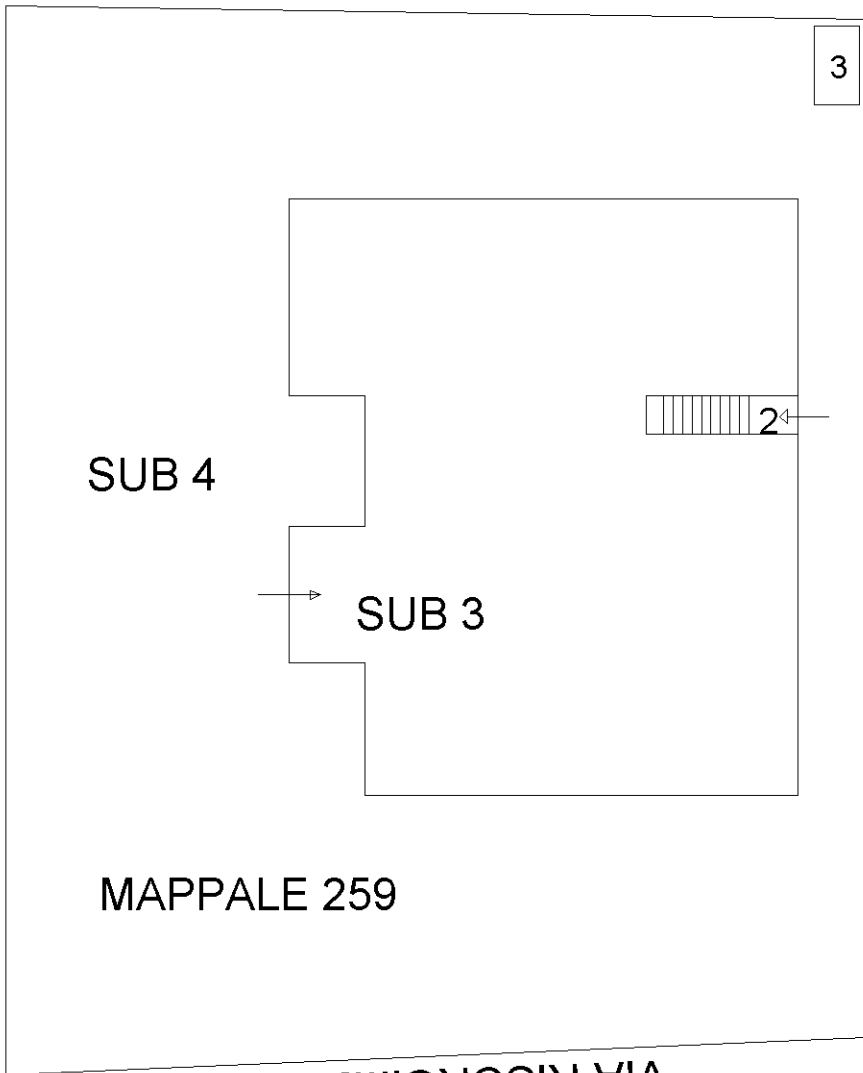
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ferrara

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|------------------|
| Compilato da: | Medici Giancarlo |
| Iscritto all'albo: | Architetti |
| Prov. Ferrara | N. 303 |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Ro Ferrarese | Protocollo n. FE0090464 del 07/06/2012 |
| Sezione: Foglio: 29 Particella: 259 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 200 |



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

MAPPALE 638

MAPPALE 259

MAPPALE 77

VIA RISORGIMENTO



Ultima planimetria in atti



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|-----------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|------|
| Comune RIVA DEL PO | Sezione | Foglio 29 | Particella 259 | Tipo mappale | del: |
|-----------------------|---------|--------------|-------------------|--------------|------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|--------------------------------|
| 1 | via risorgimento | | | | | SOPPRESSO |
| 2 | via risorgimento | ■ | 1 | | | C1 |
| 3 | via risorgimento | ■ | T | | | BAR |
| 4 | via risorgimento | ■ | T | | | BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2 E 3 |

Visura telematica



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Planimetrie catastali.



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Planimetrie stato rilevato.



Comune di Riva Del PO(FE),
Via Risorgimento n. █
Catasto Fabbricati:
Ufficio (vedi precisazioni in perizia)
Piano primo
Foglio 29, mapp. 259, sub. 2
Scala 1:200



PIANO PRIMO



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Visure catastali.



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FERRARA



Soggetto richiesto:

ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. sede RO (FE) (CF: 01866480385)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

- Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011

> Indirizzo

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 694,12**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **96 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **128 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096066

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
• Foglio **29** Particella **259** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
Foglio **29** Particella **259**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

> Indirizzo

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.135,17**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **157 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **171 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096065

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8113.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 29/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio **29** Particella **259** Subalterno **2**

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di RIVA DEL PO (M410)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 1.829,29** Superficie: **253 m²**





Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
• Foglio **20** Particella **549**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 18,63**
agrario **Euro 8,62**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A18^b A2^c

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **1.757 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

> 1. **ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.** **(CF 01866480385)**

sede in RO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60996 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8017.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 28/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio **20** Particella **549**



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RIVA DEL PO (M410)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 18,63** Reddito agrario: **euro 8,62** Superficie: **1.757 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 1.829,29** Superficie: **253 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 18,63** Reddito agrario: **euro 8,62** Superficie: **1.757 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

b) A18: Consorzio terre vecchie nel 1° circondario - canal bianco

c) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra po - po di volano e mare adriatico)



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Visure catastali storiche.



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2024

Dati identificativi: Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE) Sezione RO FERRARESE

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259

Classamento:

Rendita: Euro 694,12

Categoria C/1^a, Classe 2, Consistenza 96 m²

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Indirizzo: VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 128 m²

> Intestati catastali

➤ 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.fe0096066/2011



> Indirizzo

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.fe0096066/2011

> Dati di classamento

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Rendita: Euro 694,12

Categoria C/1^a, Classe 2, Consistenza 96 m²

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.fe0096066/2011
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Totale: 128 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 05/08/2019

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096066

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIVA DEL PO (M410B)(FE) Foglio 29 Particella 259 Sub. 2

➤ 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.
(CF 01866480385)

sede in RO (FE)

📅 dal 05/08/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8113.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 29/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)

Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Documentazione fotografica.





Foto 1.





Foto 2.





Foto 3.





Foto 4.





Foto 5.





Foto 6.





Foto 7.





Foto 8.





Foto 9.





Foto 10.





Foto 11.





Foto 12.





Foto 13.





Foto 14.





Foto 15.





Foto 16.





Foto 17.





Foto 18.





Foto 19.





Foto 20.





Foto 21.





Foto 22.





Foto 23.





Foto 24.





Foto 25.





Foto 26.





Foto 27.





Foto 28.





Foto 29.





Foto 30.





Foto 31.



LOTTO 02
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Avvertenze e limiti della relazione
di stima.



AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini e nemmeno della eventuale corretta posizione del fabbricato all'interno del lotto/particella).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità, Certificazione di Fine Lavori, ecc..
- Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ripristini dei luoghi allo stato Concessionato, dove necessario e/o richiesto dagli Enti preposti.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici eventualmente presenti per i posti auto e/o altre unità immobiliari in genere, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzosa, concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle



leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incumbente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento, con ogni difformità edilizia che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.



LOTTO 03
ALLEGATO

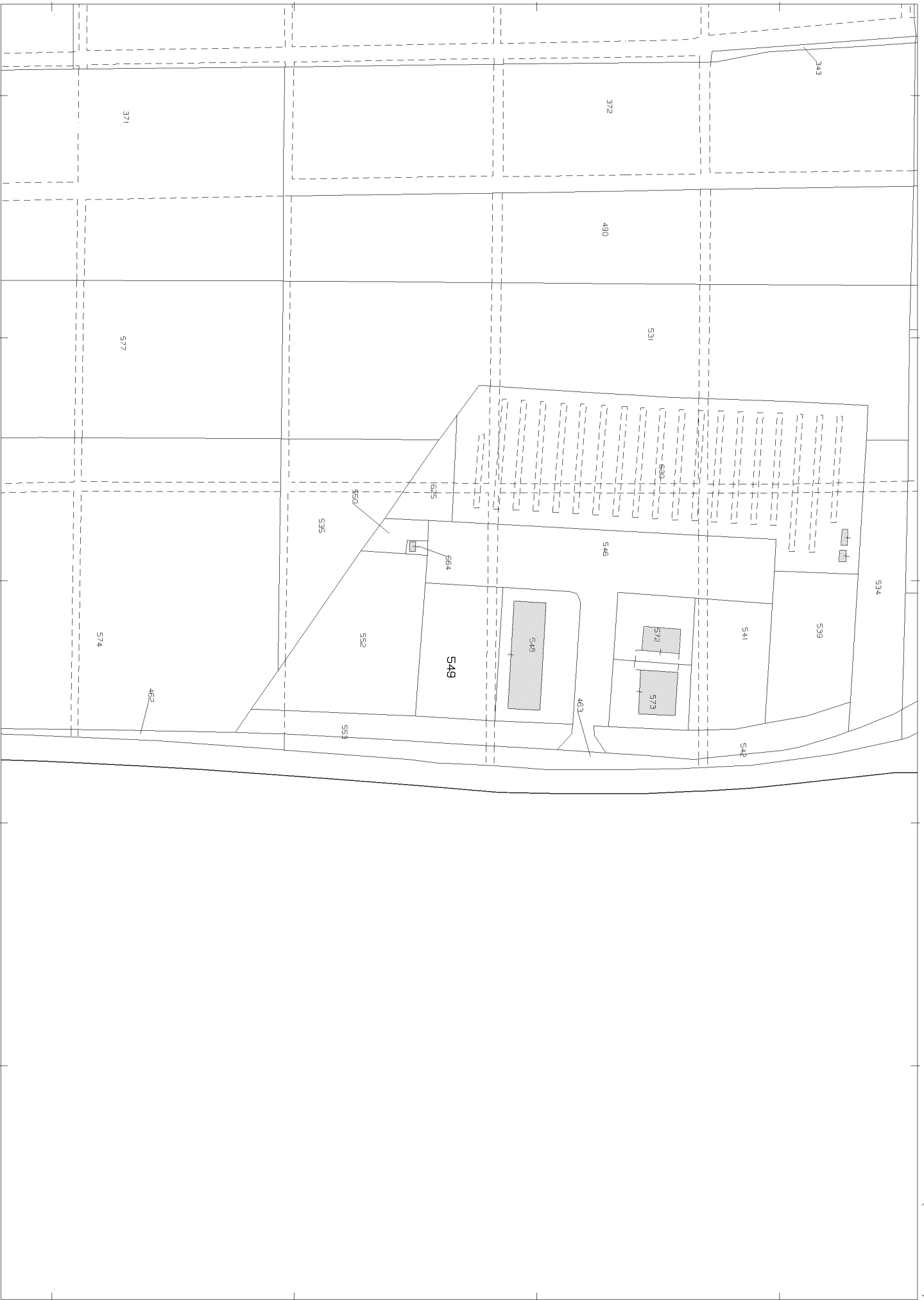
ESEC. 144/2023

- Estratto di mappa catastale.



E=600

1 Particella: 549



LOTTO 03
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Visure catastali.



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di FERRARA



Soggetto richiesto:

ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. sede RO (FE) (CF: 01866480385)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

- Foglio 29 Particella 259 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 29 Particella 259

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011

> Indirizzo

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 694,12**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **96 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011; Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **128 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096066

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.FE0096066/2011



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
• Foglio **29** Particella **259** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
Foglio **29** Particella **259**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

> Indirizzo

VIA RISORGIMENTO n. 77 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.135,17**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **157 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **171 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 Protocollo NSD n. LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 41/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/06/2011, prot. n. FE0096065

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60997 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8113.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 29/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio **29** Particella **259** Subalterno **2**

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di RIVA DEL PO (M410)
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 1.829,29** Superficie: **253 m²**





Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **RIVA DEL PO (M410B) (FE)**
• Foglio **20** Particella **549**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 18,63**
agrario **Euro 8,62**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A18^b A2^c

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **1.757 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

> 1. **ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.** (CF 01866480385)

sede in RO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60996 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8017.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 28/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio **20** Particella **549**



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di RIVA DEL PO (M410)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 18,63** Reddito agrario: **euro 8,62** Superficie: **1.757 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 1.829,29** Superficie: **253 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 18,63** Reddito agrario: **euro 8,62** Superficie: **1.757 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

b) A18: Consorzio terre vecchie nel 1° circondario - canal bianco

c) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra po - po di volano e mare adriatico)



LOTTO 03
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Visure catastali storiche.



Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2024

Dati identificativi: Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE) Sezione RO FERRARESE

Foglio 20 Particella 549

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 18,63

agrario Euro 8,62

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A18^a A2^b)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 1.757 m²

Annotazione di immobile: SR

> Intestati catastali

➤ 1. ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C. (CF 01866480385)

sede in RO (FE)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 20 Particella 549

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

Annotazione di immobile: sr

> Dati di classamento

📅 dal 05/08/2019

Immobile attuale

Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE)

Foglio 20 Particella 549

Redditi: dominicale Euro 18,63

agrario Euro 8,62

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 05/08/2019 LEGGE REGIONALE DEL 05/12/2018 N. 17 proveniente dal comune di Ro Ferrarese H360; trasferito al comune di Riva Del Po sezione Ro Ferrarese M410B. (n. 37/2019)

Annotazione di immobile: sr



Direzione Provinciale di Ferrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

conto delle seguenti deduzioni: A18^a) A2^b)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **01**
Superficie: **1.757 m²**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RIVA DEL PO (M410B) (FE) Foglio 20 Particella 549

1. **ALTAIR DI ACCORSI STEFANIA & C. S.N.C.**
(CF 01866480385)
sede in RO (FE)

dal 05/08/2019
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/07/2015 Pubblico ufficiale CACCHI SERGIO Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 60996 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 8017.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 28/07/2015

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RO FERRARESE (H360) (FE)
Foglio **20** Particella **549**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A18: Consorzio terre vecchie nel 1° circondario - canal bianco
b) A2: Consorzio per opere idrauliche di 2a categoria (fra po - po di volano e mare adriatico)



LOTTO 03
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Documentazione fotografica.





Foto 1.





Foto 2.





Foto 3.





Foto 4.





Foto 5.





Foto 6.





Foto 7.





Foto 8.



LOTTO 03
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Certificato di
Destinazione Urbanistica.





Unione dei Comuni Terre e Fiumi

Copparo - Riva del Po - Tresignana

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN MODO VIRTUALE

Autorizzazione Agenzia delle
Entrate -Ufficio di Ferrara- n.
2012/34621 del 03/07/2012

Copparo, li 28/02/2024

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica - art. 30 D.P.R. n. 380/2001.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO UNICO EDILIZIA IMPRESE

A seguito della richiesta pervenuta in data 02/02/2024 e assunta al Prot. Gen. n° 2399, con la quale il Geom. Cervellati Michele, in qualità di CTU incaricato dal Tribunale di Ferrara, chiede il certificato di destinazione urbanistica per il terreno sito nel Comune di Riva del Po (FE), catastalmente censito al N.C.T. :

- **Sez. B, Foglio 20, Mapp. 549;**

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché ai sensi della L. R. n. 23/2004 art. 12 c. 2, al Piano Urbanistico Generale, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 9 del 30/03/2023 ed efficace dal 24/05/2023 (pubblicazione avviso di approvazione su B.U.R.E.R.) e successive modifiche e integrazioni, che la destinazione urbanistica del terreno come sopra individuato è:

PUG - Approvazione

Sez. B, Fg. 20 Mapp. 549

- 100% Area di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianif. comunale
- 100% Zona di rispetto accumulo letami - allevamenti (esclusi suini) - impianti FER a biogas
- 100% Media potenzialità archeologica
- 100% Area esclusa dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio-telesivi
- 100% Distanza per allevamenti suinicoli e avicoli
- 100% Area tampone del Sito UNESCO "Ferrara Citta del Rinascimento e il suo Delta del Po"
- 100% U.P. delle Masserie
- 100% Reticolo principale - Alluvioni rare - L - P1
- 100% Reticolo secondario di pianura - Alluvioni poco frequenti - M - P2
- 100% Territorio urbanizzato all'1/1/2018
- 100% Aree di pericolosità sismica: FA PGA 1,5 - 1,6
- 100% Parte urbana specializzata
- 100% TP1 - Tessuto produttivo esistente a impianto modulare



Zonizzazione Acustica Var. 2018

Sez. B, Fg. 20 Mapp. 549

- 100% Classe V
- 100% confini centri urb

DM 1444/1968:

Sez. B, Fg. 20 Mapp. 549

- Zona D

Valgono le prescrizioni delle norme statali e regionali vigenti in materia, quelle del Regolamento locale d'igiene, delle norme dello strumento urbanistico sopra richiamato e del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 18 del 02/05/2023, depositati agli atti dell'Unione Terre e Fiumi (FE).

Si sottolinea che eventuali quote percentuali e/o superfici riportate hanno carattere meramente indicativo.

La presente certificazione si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

**Per il Responsabile del
Servizio Unico Edilizia Imprese
Il funzionario delegato
Arch. Turra Paola
f.to in digitale**



LOTTO 03
ALLEGATO

ESEC. 144/2023

- Avvertenze e limiti della relazione
di stima.



AVVERTENZE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Le risultanze esposte nella presente relazione di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio per rappresentare l'immobile ed il contesto in cui è collocato. Per quanto le rappresentazioni siano state predisposte utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico/celerimetrico degli immobili e dei pertinenti confini e nemmeno della eventuale corretta posizione del fabbricato all'interno del lotto/particella).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia ambientale. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario. Ogni onere ed incombente per smaltimento di rifiuti pericoli come amianto, olio esausto, batterie, pneumatici usati, ecc. (elenco a titolo esemplificativo e non esaustivo) saranno tutti a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che possa essere sollevata eccezione alcuna rispetto la procedura esecutiva in epigrafe.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o parzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi alle persone disabili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, aggiudicato a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità, Certificazione di Fine Lavori, ecc..
- Gli immobile in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni verifica di natura edilizio/urbanistica, così come saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, comunque sono da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario, così come saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ripristini dei luoghi allo stato Concessionato, dove necessario e/o richiesto dagli Enti preposti.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Gli eventuali vincoli di pertinenzialità edilizio-urbanistici eventualmente presenti per i posti auto e/o altre unità immobiliari in genere, resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza che quest'ultimo possa sollevare eccezioni, restando a suo carico ogni onere ed incombente in tal senso, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni diritto da far valere e/o subire con ogni onere ed incombente correlato, che, nessuno escluso, saranno da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post-terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura forzata, concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle



leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.

Facendo salvi tutti gli eventuali oneri e/o obblighi, nessuno escluso, derivanti dalle circostanze sopra elencate che saranno da considerarsi comunque a totale carico dell'acquirente e/o dell'utilizzatore in continuità.

Si precisa inoltre che non sono state fatte specifiche verifiche, del posizionamento dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà di terzi, con riferimento agli eventuali limiti e perimetri delle zone urbanistiche, e con riferimento alle distanze previste nelle norme codicistiche, e del posizionamento rispetto agli altri edifici all'interno del lotto di terreno complessivo così come indicato nei titoli edilizi rilasciati.

Ogni eventuale difformità della posizione dell'area di sedime dei fabbricati, rispetto ai confini con le adiacenti proprietà e rispetto ai limiti e perimetri delle zone urbanistiche resterà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario (anche in solido con gli eventuali proprietari terzi delle altre unità immobiliari che compongono fabbricato).

Pertanto ogni eventuale ripristino (eventualmente anche di natura strutturale, e/o con carattere di ripristino essenziale) e/o eventuale regolarizzazione in tal senso, se ed in quanto possibile, sarà da intendersi con ogni onere ed incumbente nessuno escluso a carico dell'aggiudicatario, e con ogni diritto da far valere e/o da subire rispetto terzi, sempre a totale carico dell'eventuale aggiudicatario, che non potrà in alcun modo sollevare eccezione alcuna in relazione ad ogni irregolarità di natura edilizio/urbanistica nei confronti della procedura esecutiva in epigrafe, compresa ogni eventuale impossibilità di ogni regolarizzazione edilizia/urbanistica dello stato dei luoghi come oggi si trovano, rispetto ai legittimi titoli edilizi rilasciati.

Il tutto come meglio precisato nel pertinente capitolo relativo la conformità edilizia/urbanistica.

La rappresentazione catastale e la rappresentazione dello stato rilevato limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento, con ogni difformità edilizia che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

