

# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 11/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Giudiziario: Dott. [REDACTED]

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 004

Sub Lotto 004.01

Sub Lotto 004.02

Sub Lotto 004.03

Sub Lotto 004.04

Sub Lotto 004.05

Sub Lotto 004.06

Sub Lotto 004.07

Sub Lotto 004.08

Sub Lotto 004.09

Sub Lotto 004.10

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati

C.f.:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email:

[REDACTED]

**Piena proprietà di negozi al piano primo con aree cortilive esclusive (aree e parcheggi al piano primo), il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.01

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Piena proprietà di negozi al piano primo con aree cortilive esclusive (aree e parcheggi al piano primo), il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED], con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED]  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED], con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED]  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 52, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 118 mq., rendita €. 1.255,40,  
mapp. 1596, sub. 53, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 119 mq., rendita €. 1.266,04,  
mapp. 1596, sub. 54, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 118 mq., rendita €. 1.255,40,  
mapp. 1596, sub. 55, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 118 mq., rendita €. 1.255,40,  
mapp. 1596, sub. 56, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 118 mq., rendita €. 1.255,40,  
mapp. 1596, sub. 57, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 131 mq., rendita €. 1.393,71,  
mapp. 1596, sub. 58, piano 1, cat. C/1, classe 7, cons. 281 mq., rendita €. 4.731,05,  
mapp. 1596, sub. 60, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 165 mq., rendita €. 1.755,44,  
mapp. 1596, sub. 61, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 109 mq., rendita €. 1.159,65,  
mapp. 1596, sub. 62, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 119 mq., rendita €. 1.266,04,  
mapp. 1596, sub. 63, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 119 mq., rendita €. 1.266,04,  
mapp. 1596, sub. 64, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 119 mq., rendita €. 1.266,04,  
mapp. 1596, sub. 65, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 119 mq., rendita €. 1.266,04,  
mapp. 1596, sub. 66, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 115 mq., rendita €. 1.223,49,

mapp. 1596, sub. 67, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 127 mq., rendita €. 1.351,15,  
mapp. 1596, sub. 68, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 127 mq., rendita €. 1.351,15,  
mapp. 1596, sub. 69, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 122 mq., rendita €. 1.297,96,  
mapp. 1596, sub. 97, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 133 mq., rendita €. 1.414,99,  
mapp. 1596, sub. 99, piano 1, cat. C/1, classe 4, cons. 186 mq., rendita €. 1.978,86,  
mapp. 1596, sub. 124, piano 1, cat. C/1, classe 7, cons. 146 mq., rendita €. 2.458,13,  
mapp. 2224, cat. area urbana, cons. 44 mq.,  
mapp. 3060, sub. 2, piano T, cat. C/1, classe graffato al foglio 49 mapp. 1596 sub. 124,  
mapp. 3066, sub. 2, piano 1, cat. C/1, classe graffato al foglio 49 mapp. 1596 sub. 124,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini in corpo unico: Parti comuni, spazio aereo sovrastante parti comuni, ovvero.

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Dalle informazione reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare e la cantina risultano occupate.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incumbente correlato.

**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:**

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

**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.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio ████████ rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio ████████ rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [redacted] c.f. [redacted] per Atto Notaio [redacted] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [redacted] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [redacted] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incumbente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

**Descrizione:**

Piena proprietà di negozi al piano primo con aree cortilive esclusive (aree e parcheggi al piano primo), il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".

di cui al punto A.

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano primo ed è composta da num. diciannove negozi con num. tre aree cortilive esclusive, un balcone, magazzino, negozio, num. due spogliatoi e num. due bagni, oltre a terrazza, rampa veicolare, ascensori e porzione di rampa di uscita dal piano interrato.

Nei negozi, le pareti interne sono in c.a. a vista tinteggiate. I soffitti sono controsoffittati. I pavimenti sono in ceramica. Gli accessori sanitari dei bagni sono lavabo, wc, bidet. Gli infissi sono in telai di alluminio e vetro.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono in parte a vista ed in parte sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è boiler elettrico.

Le autorimesse hanno le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le rampe sono in c.a. a vista. Gli ascensori sono a vista.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 52, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 123.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 53, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 123.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 54, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 122,8.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 55, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 123.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 56, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 122,7.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 57, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 135,6.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 58, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 294,8.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 60, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 169,2.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 61, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 112,2.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 62, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 122,8.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 63, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 122,6.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 64, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 122,8.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 65, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 123.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 66, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 118,4.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 67, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 117,2. L'area pertinenziale adiacente ha una superficie complessiva di circa mq. 29,4.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 68, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 117,4. L'area pertinenziale adiacente ha una superficie complessiva di circa mq. 31,3.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 69, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 114,6. L'area pertinenziale adiacente ha una superficie complessiva di circa mq. 38,7.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 97, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 130,7. L'area pertinenziale adiacente ha una superficie complessiva di circa mq. 208,7.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 99, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 195,1.

Il negozio al piano 1, di cui al sub 124, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 127,5. L'area pertinenziale adiacente ha una superficie complessiva di circa mq. 1518.

L'area urbana al piano T, di cui al mapp 2224/=, ha un superficie complessiva di circa mq. 44.

L'area di al piano T, di cui al mapp 3060/2, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 265,8.  
L'area di al piano 1, di cui al mapp 3066/2, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 234,6.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negoziò al piano 1	sup lorda	2.737,9	1,00	2.737,90
Aree pertinenziali al piano 1 (non parcheggi)	sup lorda	308,1	1,00	308,10
Parcheggi pertinenziali al piano 1	sup lorda	1.518,0	1,00	1.518,00
Rampe - ascensori ecc., sotto rampa (mapp 3060 sub 2), camminamenti, ecc.	sup lorda	=	=	incidenza compresa nei valori di stima
		<b>3.046,00</b>		<b>3.046,00</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. 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 degli immobili in stima.

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 onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, 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 onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, 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 oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 onere 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all' articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L' esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>Equivalente</i> <i>in mq.</i>	<i>in €.</i>	<i>in €.</i>
Negozi al piano 1	2.737,9	€ 800,00	€ 2.190.320,00
Aree pertinenziali (non parcheggi)	308,1	€ 100,00	€ 30.810,00
Parcheggi pertinenziali al piano 1	1.518,0	incidenza compresa nei valori di stima	incidenza compresa nei valori di stima
Rampe - ascensori ecc., sotto rampa (mapp 3060 sub 2), camminamenti, ecc.	=	incidenza compresa nei valori di stima	incidenza compresa nei valori di stima
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.221.130,00
Valore corpo			€ 2.221.130,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 2.221.130,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 2.221.130,00

**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.D. ( min.15% )	€ 333.169,50
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	€ 39,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 1.888.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>1</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

<sup>1</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di ufficio al piano secondo, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.02

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [REDACTED] Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di ufficio al piano secondo, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED], con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED], con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 71, piano 2, cat. A/10, classe 3, cons. 40,5 vani, rendita €. 10.981,16,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini ufficio: mapp. 1596 sub. 117, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

In particolare si sono riscontrate alcune lievi difformità nella rappresentazione di tramezzatura interna tra vani ad uso ufficio.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incumbente correlato.

## **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:**

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### **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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### **4.2.1 Iscrizioni:**

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo derivante**

da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [redacted] c.f. [redacted] per Atto Notaio [redacted] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [redacted] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4

giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED].

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

### 7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

**Descrizione:**

Piena proprietà di ufficio al piano secondo, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".

di cui al punto A.

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano secondo ed è composta da ingresso, num. tredici uffici, vano area tecnica, num. tre vani archivio, disimpegno, num. sette antibagni e num. sette bagni.

Pareti interne sono in c.a. a vista tinteggiate. I soffitti sono controsoffittati. I pavimenti sono in materiale plastico. Gli accessori sanitari dei bagni sono lavabo, wc, bidet. Gli infissi sono in telai di alluminio e vetro.

Gli impianti elettrici ed idro-termo-sanitari sono sottotraccia. Il riscaldamento è autonomo. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi è boiler elettrico.

Le finiture nel complesso sono normali, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

**Stato di uso e conservazione complessivi.**

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

**Dati di consistenza.**

L'ufficio al piano 2, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 1519.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio al piano 1	sup lorda	1.519,0	1,00	1.519,00
		<b>1.519,00</b>		<b>1.519,00</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero

derivati da eventuale necessità di adeguamento dell' immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Ufficio al piano 1	1.519,0	€ 800,00	€ 1.215.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.215.200,00
Valore corpo			€ 1.215.200,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1.215.200,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1.215.200,00

<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 1,	1.519,0	€ 1.215.200,00	€ 1.215.200,00

## 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.D. ( min.15% )	€ 182.280,00
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 insolte 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 € 80,00

**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: € 1.033.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

**Allegati<sup>2</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>2</sup> Nota: il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.03

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 31, piano -1, cat. C/6, classe 2, cons. 15 mq., rendita €. 66,62,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

#### Confini:

Confini posto auto: mapp. 1596 sub. 32, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [REDACTED] per Atto Notaio [REDACTED] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

#### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da posto auto.

Il pavimento è in cemento liscio.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano -1, ha un superficie complessiva di circa mq. 14,6.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	14,6	1,00	14,60
		<b>14,60</b>		<b>14,60</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della

procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	14,6	€ 700,00	€ 10.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.220,00
Valore corpo			€ 10.220,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 10.220,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 10.220,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	14,6	€ 10.220,00	€ 10.220,00

## 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.D. ( min.15% )	€ 1.533,00
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 insolite 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	€ 313,00

## 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:** € 9.000,00  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

**Allegati<sup>3</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>3</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.04

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED], con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED], con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 32, piano -1, cat. C/6, classe 2, cons. 14 mq., rendita €. 62,18,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini posto auto: mapp. 1596 sub. 31, mapp. 1596 sub. 33, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [redacted] per Atto Notaio [redacted] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [redacted] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [redacted] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 onere ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombenza nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da posto auto.

Il pavimento è in cemento liscio.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano -1, ha un superficie complessiva di circa mq. 14.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	14,0	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della

procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	14,0	€ 700,00	€ 9.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.800,00
Valore corpo			€ 9.800,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 9.800,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 9.800,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	14,0	€ 9.800,00	€ 9.800,00

## 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.D. ( min.15% )	€ 1.470,00
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	-€ 330,00

## 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:** € 8.000,00  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

**Allegati<sup>4</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima,

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>4</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.05

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 33, piano -1, cat. C/6, classe 2, cons. 13 mq., rendita €. 57,74,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

#### Confini:

Confini posto auto: mapp. 1596 sub. 32, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [REDACTED], per Atto Notaio [REDACTED] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 onere ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

#### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da posto auto.

Il pavimento è in cemento liscio.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano -1, ha un superficie complessiva di circa mq. 12,7.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	12,7	1,00	12,70
		<b>12,70</b>		<b>12,70</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. 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 degli immobili in stima.

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 onere per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, 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 onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, 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 oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 onere 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della

procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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'Agencia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

## 8.3 Valutazione corpi:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	12,7	€ 700,00	€ 8.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.890,00
Valore corpo			€ 8.890,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 8.890,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 8.890,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	12,7	€ 8.890,00	€ 8.890,00

## 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.D. ( min.15% )	€ 1.333,50
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	€ 443,50

## 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:** € 8.000,00  
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": ==

**Allegati<sup>5</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima,

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>5</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.06

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell. [REDACTED] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED],  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED],  
per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 106, piano -1, cat. C/6, classe 1, cons. 36 mq., rendita €. 135,73,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini autorimessa: mapp. 1596 sub. 107, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [REDACTED] per Atto Notaio [REDACTED] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova **trascrizione in rettifica** in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 onere ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

#### Descrizione:

Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da autorimessa.

La autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

L'autorimessa al piano -1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 42,7.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	42,7	1,00	42,70

42,70

42,70

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con

esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	42,7	€ 750,00	€ 32.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.025,00
Valore corpo			€ 32.025,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 32.025,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 32.025,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	42,7	€ 32.025,00	€ 32.025,00

#### 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.D. ( min.15% )	€ 4.803,75
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 insolite 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	-€ 221,25

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 27.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>6</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>6</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.07

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 107, piano -1, cat. C/6, classe 1, cons. 36 mq., rendita €. 135,73,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini autorimessa: mapp. 1596 sub. 106, mapp. 1596 sub. 108, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [redacted] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [redacted] per Atto Notaio [redacted] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [redacted] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [redacted] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 onere ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

#### Descrizione:

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da autorimessa.

La autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

L'autorimessa al piano -1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 38,1.

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

Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	38,1	1,00	38,10
		<b>38,10</b>		<b>38,10</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari 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 degli immobili in stima.

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 onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, 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 onere necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino, se necessario, 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 oneri derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 onere 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	38,1	€ 750,00	€ 28.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.575,00
Valore corpo			€ 28.575,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 28.575,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 28.575,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	38,1	€ 28.575,00	€ 28.575,00

## 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.D. ( min.15% )	€ 4.286,25
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 insolite 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	-€ 288,75

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 24.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>7</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- = Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- = Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>7</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.08

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Eventuali comproprietari:

==,

**Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):**

Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):**

**foglio 49,**

**mapp. 1596, sub. 108, piano -1, cat. C/6, classe 1, cons. 38 mq., rendita €. 143,27,**

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

Confini:

Confini autorimessa: mapp. 1596 sub. 107, mapp. 1596 sub. 109, parti comuni, ovvero.

**Conformità catastale:**

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita da** [REDACTED] **per Atto Notaio** [REDACTED] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incumbenti per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 incumbente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incumbente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

### Descrizione:

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da autorimessa.

La autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

### Dati di consistenza.

L'autorimessa al piano -1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 41,3.

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

Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	41,3	1,00	41,30
		<b>41,30</b>		<b>41,30</b>

## 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 mezzzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	41,3	€ 750,00	€ 30.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.975,00
Valore corpo			€ 30.975,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 30.975,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 30.975,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	41,3	€ 30.975,00	€ 30.975,00

## 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.D. ( min.15% )	€ 4.646,25
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	-€ 328,75

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 26.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>8</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>8</sup> Nota: il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.09

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED] Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [REDACTED] con sede in Cento (FE), p.i. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 109, piano -1, cat. C/6, classe 1, cons. 36 mq., rendita €. 135,73,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

#### Confini:

Confini autorimessa: mapp. 1596 sub. 108, mapp. 1596 sub. 110, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] ep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [REDACTED] per Atto Notaio [REDACTED] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 onere ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

#### Descrizione:

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da autorimessa.

La autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

L'autorimessa al piano -1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 38,1.

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

Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	38,1	1,00	38,10
		<b>38,10</b>		<b>38,10</b>

## 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 mezzzeria di quelle di confine, se presenti, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	38,1	€ 750,00	€ 28.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.575,00
Valore corpo			€ 28.575,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 28.575,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 28.575,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	38,1	€ 28.575,00	€ 28.575,00

### 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.D. ( min.15% )	€ 4.286,25
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	-€ 288,75

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 24.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>9</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>9</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografici effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

## Sub Lotto: 004.10

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il complesso in parola, precisando che per maggiore praticità verrà mantenuta la numerazione (eventualmente integrata) dei lotti come da precedente perizia di stima effettuata nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo della Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), non venendo riportati quindi i lotti già eventualmente oggetto di precedenti aggiudicazioni.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due".**

#### Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà di [redacted] con sede in Cento (FE), p.i. [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Eventuali comproprietari:

==,

#### Identificato al Catasto del Comune di Cento (C469) (FE):

##### Intestazione:

Piena proprietà di [redacted] con sede in Cento (FE), p.i. [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Catasto Fabbricati del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 49,

mapp. 1596, sub. 110, piano -1, cat. C/6, classe 1, cons. 25 mq., rendita €. 94,25,

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 dell'edificio, come meglio e specificatamente indicato nella documentazione catastale agli atti, consistente nella elenco subalterni assegnati e nell'elaborato planimetrico rappresentativo delle unità immobiliari e delle parti comuni.

#### Confini:

Confini autorimessa: mapp. 1596 sub. 109, mapp. 1596 sub. 111, parti comuni, ovvero.

#### Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi ad eccezione di lievi difformità dimensionali non rilevanti.

Si dovrà procedere quindi con la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata a regolarizzazione delle lievi difformità indicate.

L'incidenza di ogni onere derivante da regolarizzazioni e/o ripristini è già compresa nei valori unitari di stima.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Abitato del Comune di Cento.

**Area urbanistica:** Abitato del Comune di Cento.

**Servizi presenti nella zona:** ==.

**Servizi offerti dalla zona:** ==.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Abitato del Comune di Cento.

**Importanti centri limitrofi:** ==.

**Attrazioni paesaggistiche:** ==.

**Attrazioni storiche:** ==.

**Principali collegamenti pubblici:** ==.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Dalle informazioni reperite presso il Curatore Giudiziale l'unità immobiliare risulta libera.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustificano l'eventuale l'occupazione degli immobili in parola, fatto salvo ogni eventuale contratto di locazione, comodato, eccetera non messi a disposizione dall'Ufficio del Registro di Ferrara, che comunque, se registrati si dovranno intendere a totale carico dell'aggiudicatario, con ogni onere di incombente correlato.

## 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:

==.

Sono a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti i vincoli di natura urbanistica, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

#### 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 ultravventennale.

Sono altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti derivanti da ogni obbligo correlato al regolamento condominiale, al quale l'aggiudicatario si impegna espressamente ad aderire senza riserva alcuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Notifica per trascrizione del decreto di ammissione concordato preventivo** derivante da atto giudiziario del G.D., alla competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 09/07/2019.

**E' in corso di trascrizione la Sentenza di Liquidazione Giudiziaria** presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 51537 del 25/10/2001, trascritta al reg. part. 3630, reg. gen. 20464, del 30/10/2001.

**Iscrizione per ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio [REDACTED] rep. 87459/20919 del 27/02/2014, trascritta al reg. part. 367, reg. gen. 2797, del 11/03/2014.

**4.2.2 Pignoramenti:**

==.

**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:** Non disponibili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non disponibili.

**Millesimi di proprietà:** == non disponibili.

**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 e parte integrante della stessa.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Compravendita** da [REDACTED] per Atto Notaio [REDACTED] di Cento in data 30/12/2002 Repertorio n. 57951.

**Verbale di assemblea straordinaria** per Notaio [REDACTED] di Cento in data 12 luglio 2016, Repertorio 90337/22656, registrato a Cento il 25 luglio 2016 al numero 1052, serie 1/T, trascritto a Ferrara il 26 luglio 2016 al particolare 8469 e successiva nuova trascrizione in rettifica in data 4 giugno 2018 al particolare 6211 in virtù del quale la citata società [REDACTED] deliberava la messa in liquidazione ed assumeva la denominazione [REDACTED].

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli archivi tecnici del Comune di Cento sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione prot 1998/14183 del 22/09/1998;
- Concessione prot 1998/23659 del 02/11/1998 (voltura) ;
- Concessione prot 1998/14236 del 02/11/1998;
- Concessione prot 2000/14474 del 18/09/2000;
- Concessione prot 2000/14475 del 08/11/2000;
- Concessione prot 2001/18594 del 28/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 3957 del 13/02/2003;
- Asseverazione in data 31 ottobre 2001 n. 26877;
- Certificati di agibilità parziali n. 26874 del 15/11/2001 e 27741 del 19/11/2001;
- Denuncia di Inizio Attività per frazionamento garages n. 20315 del 12/05/2009;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità 45524 del 27/09/2010 a autorizzazione all'uso Prot. 50401 del 18/10/2010;
- Denuncia di Inizio Attività del 13 giugno 2001 n. 15147 e Asseverazione 31 ottobre 2001 n. 26786;
- Certificati di Agibilità parziali in data 15 novembre 2001 n.26874 - 26875 - 26877 e 19 novembre 2001 n.27741;
- in data 11 febbraio 2003 prot.n. 3695/2003 ampliamento della superficie di vendita del negozio con rilascio di certificato del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco scaduto il giorno 8 giugno 2013 e per il quale è stata presentata domanda di rinnovo in data 3 giugno 2013;
- Certificato di Agibilità Sismica ai sensi dell'art. 3 comma 7 del D.L. 74/2012, convertito nella legge n. 122 del 1° agosto 2012;
- Certificato prevenzione incendi del 30/10/2001 prot 1349.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne, che si ritiene possano rientrare nei parametri delle tolleranze di legge, fatto salvo ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici Comunali e nel quale caso saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e gli incombeni per il ripristino dei luoghi in conformità ai titoli edilizi citati, con oneri non preventivamente determinabili.

Si precisa in ogni caso che ogni eventuale regolarizzazione 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 onere ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario, precisando che la stima è espressa corpo ed è da intendersi complessiva di ogni onere incombente che resterà carico dell'aggiudicatario.

Ogni aspetto correlato e quanto sopra indicato sarà comunque da intendersi a completo a carico dell'eventuale aggiudicatario, con onere oggi non determinabile.

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigenti, oltre ad ogni norma e
----------------------------------	--

regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara 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.

Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa

#### Descrizione:

**Piena proprietà di autorimessa al piano -1, il tutto sito in Comune di Cento (FE), via Commercio cc.nn. 1, 20÷40, facenti parte del complesso commerciale denominato "Cento-Due", di cui al punto A.**

Trattasi di complesso commerciale sito in comune di Cento, in via Commercio cc.nn. 1, 20÷ disposto al piano terra, piano primo, piano secondo, oltre ad un piano interrato.

Il complesso commerciale è composto da autorimesse e posti auto al piano interrato, e da uffici e negozi ai piani fuori terra.

Il complesso commerciale nel suo insieme è realizzato con struttura portante in cemento armato e muratura di laterizio.

Al complesso si accede da via Commercio e attraverso viabilità interna si accede a rampa che conduce al piano interrato oltre a rampa che conduce al piano primo.

Le finiture delle parti comuni sono di livello normale, e stante la recente epoca di realizzazione lo stato di uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare è sita al piano interrato ed è composta da autorimessa.

La autorimessa ha le pareti e soffitti in muratura a vista ed in parte tinteggiati con pavimento in cemento liscio. Il portone è in lamiera del tipo basculante.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Stato di uso e conservazione complessivi.

Le finiture nel complesso sono di buon livello, e lo stato di uso e manutenzione è normale.

#### Dati di consistenza.

L'autorimessa al piano -1, ha un superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq. 27,4.

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

Autorimessa/posto auto, piano 1	sup lorda	27,4	1,00	27,40
		<b>27,40</b>		<b>27,40</b>

## 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, precisando che la vendita è effettuata a corpo e le superfici riportate sono indicative, e sarà a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale differenza per le superfici lorde indicate in perizia rispetto allo stato dei luoghi essendo la vendita "a corpo", per l'immobile descritto. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni similari 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 degli immobili in stima.

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, 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, se necessario, 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, anche con riferimento ai "limiti ed avvertenze della stima" che sono parte integrante del presente rapporto di stima.

Nel valore unitario di stima delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 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 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 saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sarà a carico dell'aggiudicatario la circostanza che l'eventuale aggiudicazione non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Pertanto l'aggiudicatario manifestando interesse a partecipare all'asta giudiziaria relativa al presente lotto espressamente manifesta di ben conoscere l'immobile oggetto del presente lotto e di trovarlo di suo pieno gradimento e di non aver eccezioni da sollevare al riguardo.

La vendita è fatta a corpo, con ogni diritto, ragione ed azione e nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova il cespite si trova, fermo il disposto di cui all'articolo 2922 del Codice Civile.

L'aggiudicatario sarà obbligato senza riserva alcuna ad entrare a far parte del condominio, ad accettarne ed osservarne il regolamento e le relative tabelle millesimali di riparto delle spese, se e dove presenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti, (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici e/o edilizi e catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento dell'immobile e/o degli impianti, eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti) non potranno dare luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura e dei suoi organi.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incumbenti derivanti dallo stato di fatto dei beni immobili per diritti da far valere e/o da subire eventualmente derivanti dallo stato di fatto e di diritto degli immobili stima.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Autorimessa/posto auto, piano 1	27,4	€ 750,00	€ 20.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.550,00
Valore corpo			€ 20.550,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 20.550,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 20.550,00

<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	Autorimessa/posto auto, piano 1,	27,4	€ 20.550,00	€ 20.550,00

### 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.D. ( min.15% )	€ 3.082,50
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 insolite 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	-€ 467,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:</b>	<b>€ 17.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

**Allegati<sup>10</sup>**

- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Visure catastali storiche,
- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima  
**Geometra Michele Cervellati**

---

<sup>10</sup> Nota: Il presente rapporto di stima fa riferimento a rilievi metrici e fotografica effettuati nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo dell' [redacted] (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.

**LOTTO 4**

**ALLEGATO**

- Limiti ed avvertenze.

## **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).
- La vendita è effettuata a corpo e quindi i dati metrici (dedotti dai documenti catastali e/o verificati a campione sono indicativi e suscettibili di tolleranze. Pertanto la perizia è da intendersi per vendita o corpo per l'importo complessivo stimato e non per le superfici indicate e relativo prezzo unitario che sono da intendersi quale mero parametro valutativo, restando la stima a corpo e per il valore a corpo indicato nel bando d'asta, senza che l'aggiudicatario possa sollevare eccezione alcuna in merito ad ogni eventuale differenza dimensionale tra le superfici indicate e quelle eventualmente riscontrabili in sito.
- 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, restando a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità 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.
- 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 (anche in favore di terzi) eventualmente presenti per i posti auto e/o autorimesse collocati in asta, 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. Ogni onere ed incombente derivante dalla necessità di reperire standards urbanistici e/o pertinenze da asservire agli immobili oggetto di vendita sarà a totale carico dell'aggiudicatario.
- La vendita dei terreni in esame 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, precisando che ogni onere di incombente, nessuno escluso, per il reperimento di eventuali standard urbanistici ecc. sarà a totale carico dell'aggiudicatario, ed andranno esclusivamente reperiti all'interno dei detti terreni, e l'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

- Sono da intendersi comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni onere ed incombente nessuno escluso derivanti da ogni obbligo derivante dalla Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa edilizio/urbanistica.
- 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.

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 incombente 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 è limitata allo stato dei luoghi di ogni singolo appartamento e/o unità immobiliare, con ogni difformità edilizia ed urbanistica che sarà da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

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