

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[REDACTED]

N° Gen. Rep. 11/2023

Giudice Delegato: **Dott.sa** [REDACTED]

Curatore Giudiziario: **Dott.** [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 009

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati

C.f.: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava snc..

Lotto: 009

Si indicano di seguito gli identificativi dei rispettivi sub-lotti, che compongono il compendio 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 terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava snc.

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 terreni del Comune di Cento (D469) (FE):

foglio 46,

mapp. 1003, qual. seminativo, cl. 2, sup. mq. 1573, r.a € 8,12,

mapp. 1004, qual. seminativo, cl. 2, sup. mq. 2339, r.a € 12,08,

Confini:

Confini in corpo unico: mapp. 1035, mapp. 1001, mapp. 1005, via pubblica, ovvero.

Conformità catastale:

Trattasi di terreni edificabili rappresentate nella loro consistenza catastale, e non si rilevano particolari difformità tra lo stato dei luoghi e quanto indicato agli atti catastali.

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 i terreni in parola risultano liberi. 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:

Precedente Convenzione edilizia del Piano di Particolareggiato stipulata a favore del Comune di Cento con atto Notaio ██████████ di Cento del 28/01/2000 Rep. 43406, trascritta a Ferrara il 11/02/2000 al Reg. Part. 1560, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario tutti gli oneri ed incombenti per lo sviluppo dei terreni in quanto tali, con ogni limite per l'eventuale potenziale edificatorio limitato esclusivamente alla superficie fondiaria venduta, compreso ogni onere di incombente per ogni eventuale modifica alla Convenzione Urbanistica, qualora necessario, per ottenere lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

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.

Si rimanda al C.D.U. in allegato, salvo aggiornamenti dello strumento urbanistico vigente.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

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. 82394/17962 del 07/10/2010, trascritta al reg. part. 4521, reg. gen. 20168, del 04/11/2010.

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 per Atto del 07/10/2010, Notaio ██████████ di Cento (FE) repertorio n. 82393, trascritto il 04/11/2010 al reg. part. 12045.

Verbale di assemblea straordinaria per Notaio ██████████ 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.

- Convenzione Urbanistica del 28/01/2000, Atto Notaio [REDACTED] rep. 43406/5176;
- Opere di urbanizzazione primaria inerenti al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata realizzate in virtù del Permesso di Costruire n. 22590 rilasciato dal Comune di Cento il 9 giugno 2009 Prot.n. 22590 - prat. n. 257/2009;

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto riguarda il profilo edilizio-urbanistico non vi sono da segnalare particolari difformità.

Saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incumbente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla [REDACTED] e da ogni suo dante causa.

Ogni obbligazione ed ogni impegno, nessuno escluso, pertinenti terreni in stima, anche se non espressamente indicato nella presente relazione, si deve intendere traslato a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti eventualmente necessari per il reperimento di ogni standard urbanistico e/o similare necessario per lo sviluppo edificatorio dei terreni in parola.

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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli onere ed incumbenti per il completamento delle unità immobiliari correlati al rispetto delle prescrizioni ed adempimenti nelle citate Convenzioni Urbanistiche e nei citati titoli edilizie.

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

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.

Per quanto riguarda il terreno, si rimanda al C.D.U. in allegato, salvo aggiornamenti dello strumento urbanistico vigente.

Descrizione:

Piena proprietà di terreni edificabili in Comune di Cento (FE) - "Comparto R2 - Fondo Casino" - Via Fava snc.

di cui al punto A.

Trattasi di terreni edificabili siti in Comune di Cento, posti nelle immediate vicinanze di via Augusto Fava cc.nn. 36/38. I terreni hanno una forma regolare.

Ai terreni si accede da via Augusto Fava attraverso cancello precario in profili metallici.

Si procede quindi alla descrizione ed alla relativa stima delle singole unità immobiliari.

I terreni edificabili in parola rappresentano una parte del lotto 1), che è già stato in parte edificato con la realizzazione dei corpi di fabbrica F) e G) già completati o in corso di completamento.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche necessarie di natura urbanistica verifiche per la determinazione dell'effettiva superficie utile (SU) ancora realizzabile sui terreni in parola, precisando che ogni limitazione e vincolo di natura urbanistica che grava sul terreno in parola è a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Dati di consistenza.

Superficie catastale mapp. 1003, mq. 1573, mapp. 1004, mq. 2339, per complessivi mq. 3912,0

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno edificabile (mapp. 1003)	sup lorda	1.573,0	1,00	1.573,00
Terreno edificabile (mapp. 1004)	sup lorda	2.339,0	1,00	2.339,00
		3.912,00		3.912,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore viene eseguita sulla base della superficie catastale dei terreni nel loro complesso, il tutto come indicato nella tabella nel capitolo che segue.

I valori unitari esposti vengono assunti tengono quindi conto in modo unitario di ogni incidenza che i terreni hanno nella formazione delle lottizzazioni di cui fanno parte, sia quali aree in previsione di futura cessione quali l'area verde, sedi stradali, parcheggi, ecc. di uso pubblico e sia quali aree interessate da eventuali future edificazioni, sempre con riferimento ad ogni prescrizione indicata nei Piani Particolareggiati Urbanistici attuativi.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del terreno in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto della natura dei beni immobili e delle caratteristiche tipologiche degli stessi, e di tutti gli elementi estrinseci ed intrinseci che concorrono alla più probabile formulazione del valore del bene.

Si è poi tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento. I valori assunti tengono poi già conto di ogni onere per eventuali regolarizzazioni urbanistiche e catastali qualora necessaria.

Nei valori stimati è da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, opere di lottizzazione, ecc..

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro, calcolato unitariamente sulla base della superficie catastale e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione.

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione dei limiti della eventuale capacità edificatoria come riscontrata nella documentazione esaminata, precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative al terreno edificabile in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data da ogni amministrazione pubblica competente.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario dei terreni edificabili in parola, tutti gli oneri ed incombenti, nessuno escluso, dipendenti da ogni convenzione urbanistica e di ogni altro impegno in essere con l'Amministrazione Comunale e con ogni diverso ulteriore ente preposto, derivanti da ogni obbligo formalmente assunto dalla [REDACTED] e da ogni suo dante causa.

I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario.

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo. Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il terreno si trova.

La stima è da intendersi per gli immobili liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

La vendita dei terreni in parola è da intendersi "a corpo".

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.

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.

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 qualora presente, 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 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:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	in mq.	in €.	in €.
Terreno edificabile (mapp. 1003)	1.573,0	€ 300,00	€ 471.900,00
Terreno edificabile (mapp. 1004)	2.339,0	€ 300,00	€ 701.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.173.600,00
Valore corpo			€ 1.173.600,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 1.173.600,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 1.173.600,00

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Terreno edificabile (mapp. 1003), Terreno edificabile (mapp. 1004),	3.912,0	€ 1.173.600,00	€ 1.173.600,00

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%)	€ 176.040,00
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	€ 440,00

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:	€ 998.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

Allegati¹

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

Ferrara, 27/07/2023

L'Esperto alla stima
Geometra Michele Cervellati

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

LOTTO 9

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 simile 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.