

## 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 013**

**Sub Lotto 013.04**

**Sub Lotto 013.05**

**Sub Lotto 013.06**

**Sub Lotto 013.07**

**Sub Lotto 013.08**

**Esperto alla stima:** Geometra Michele Cervellati

**C.f.:** [REDACTED]

**Studio in:** [REDACTED]

**Telefono:** [REDACTED]

**Fax:** [REDACTED]

**Email:** [REDACTED]

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

## **Lotto: 013.04**

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 posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

#### **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 San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

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 San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

**foglio 102,**

**mapp. 302, sub. 62, cat. C/6, classe 1, cons. 12 mq., rendita € 39,66,**

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. 302 sub. 63, parti comuni, ovvero.

#### **Conformità catastale:**

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

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 il posto auto risulta libero.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino 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:**

Precedente Convenzione Urbanistica del 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In particolare ogni eventuale vincolo di asservimento e/o pertinenziale derivante dalla Convenzione Edilizie e da Titoli edilizi rilasciati sarà 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.

**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, atto Notaio [REDACTED], rep. 63237/30175 del 12/05/2010, trascritta al reg. part. 4902, reg. gen. 23651, del 20/05/2010.

**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 25/06/2003 del Notaio [REDACTED] di San Giovanni in Persiceto (BO) Repertorio n. 4867.

**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 10211 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 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012.
- Permesso di Costruire P.G. 52312 del 2010 n. 457/2010 del 27/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot 47643 del 22/10/2003.

**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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri 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.

Sano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, necessari per la richiesta delle certificazioni di agibilità/abitabilità.

Si precisa che è in corso di modifica lo strumento urbanistico che regola gli interventi nel comparto urbanistico "Tiro a Segno" di cui fa parte il fabbricato in esame, e che pertanto ogni eventuale onere ed incumbente ne dovesse derivare sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

**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 eventuale applicazione della Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa urbanistica di riferimento.

Sarà altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale vincolo di pertinenzialità, anche in favore di terzi, che dovesse derivare dalla eventuale applicazione delle convenzioni urbanistiche che regolamentano il comparto urbanistico di cui è parte l'immobile.

### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3,**  
di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano terra, cantine al piano interrato, autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra, il tutto sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.

Da via Fenoglio si accede all'area cortiliva ed ai posti auto scoperti attraverso sbarra motorizzata.

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

Il posto auto scoperto è pavimentato in mattonelle autobloccanti.

### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano terra, ha un superficie lorda di circa mq. 11,9.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto, piano T	sup lorda	11,9	1,00	11,90
		<b>11,90</b>		<b>11,90</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 incombenti 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</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
Posto auto, piano T	11,9	€ 600,00	€ 7.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.140,00
Valore corpo			€ 7.140,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 7.140,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 7.140,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà</i>
		<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
A	Posto auto, piano T,	11,9	€ 7.140,00	€ 7.140,00

**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%)	€ 1.071,00
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	-€ 69,00

**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>€ 6.000,00</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.

<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] in Liquidazione (Conc. Prev. Trib Ferrara 09/2019), procedendo in questa sede all'aggiornamento dove necessario della documentazione catastale di riferimento.



Ferrara, 27/07/2023

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

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

## **Lotto: 013.05**

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] in 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 posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

#### **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 San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

##### 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 San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

**foglio 102,**

**mapp. 302, sub. 63, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq., rendita € 42,97,**

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. 302 sub. 102, mapp. 302 sub. 64, parti comuni, ovvero.

#### **Conformità catastale:**

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

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 il posto auto risulta libero.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino 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:**

Precedente Convenzione Urbanistica del 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In particolare ogni eventuale vincolo di asservimento e/o pertinenziale derivante dalla Convenzione Edilizie e da Titoli edilizi rilasciati sarà 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.

**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, atto Notaio [redacted] rep. 63237/30175 del 12/05/2010, trascritta al reg. part. 4902, reg. gen. 23651, del 20/05/2010.

**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 25/06/2003 del Notaio [redacted] di San Giovanni in Persiceto (BO) Repertorio n. 4867.

**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 10211 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 13/02/2008, Atto Notario ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012.
- Permesso di Costruire P.G. 52312 del 2010 n. 457/2010 del 27/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot 47643 del 22/10/2003.

**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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri 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.

Sano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, necessari per la richiesta delle certificazioni di agibilità/abitabilità.

Si precisa che è in corso di modifica lo strumento urbanistico che regola gli interventi nel comparto urbanistico "Tiro a Segno" di cui fa parte il fabbricato in esame, e che pertanto ogni eventuale onere ed incumbente ne dovesse derivare sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

**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 eventuale applicazione della Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa urbanistica di riferimento.

Sarà altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale vincolo di pertinenzialità, anche in favore di terzi, che dovesse derivare dalla eventuale applicazione delle convenzioni urbanistiche che regolamentano il comparto urbanistico di cui è parte l'immobile.

### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3, di cui al punto A.**

Trattasi di ufficio al piano terra, cantine al piano interrato, autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra, il tutto sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.

Da via Fenoglio si accede all'area cortiliva ed ai posti auto scoperti attraverso sbarra motorizzata.

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

Il posto auto scoperto è pavimentato in mattonelle autobloccanti.

### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano terra, ha un superficie lorda di circa mq. 11,9.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto, piano T	sup lorda	12,4	1,00	12,40
		<b>12,40</b>		<b>12,40</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 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 corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e 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 incombenti 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</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
Posto auto, piano T	12,4	€ 600,00	€ 7.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.440,00
Valore corpo			€ 7.440,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 7.440,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 7.440,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà</i>
		<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
A	Posto auto, piano T,	12,4	€ 7.440,00	€ 7.440,00

**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%)	€ 1.116,00
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	-€ 324,00

**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>€ 6.000,00</b>
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.

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



Ferrara, 27/07/2023

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

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

## **Lotto: 013.06**

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 posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

#### **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 San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

##### 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 San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

**foglio 102,**

**mapp. 302, sub. 64, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq., rendita € 42,97,**

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. 302 sub. 63, mapp. 302 sub. 65, parti comuni, ovvero.

#### **Conformità catastale:**

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

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 il posto auto risulta libero.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino 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:**

Precedente Convenzione Urbanistica del 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In particolare ogni eventuale vincolo di asservimento e/o pertinenziale derivante dalla Convenzione Edilizie e da Titoli edilizi rilasciati sarà 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.

**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, atto Notaio [REDACTED], rep. 63237/30175 del 12/05/2010, trascritta al reg. part. 4902, reg. gen. 23651, del 20/05/2010.

**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 25/06/2003 del Notaio [REDACTED] di San Giovanni in Persiceto (BO) Repertorio n. 4867.

**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 10211 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 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012.
- Permesso di Costruire P.G. 52312 del 2010 n. 457/2010 del 27/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot 47643 del 22/10/2003.

**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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri 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.

Sano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, necessari per la richiesta delle certificazioni di agibilità/abitabilità.

Si precisa che è in corso di modifica lo strumento urbanistico che regola gli interventi nel comparto urbanistico "Tiro a Segno" di cui fa parte il fabbricato in esame, e che pertanto ogni eventuale onere ed incumbente ne dovesse derivare sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

**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 eventuale applicazione della Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa urbanistica di riferimento.

Sarà altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale vincolo di pertinenzialità, anche in favore di terzi, che dovesse derivare dalla eventuale applicazione delle convenzioni urbanistiche che regolamentano il comparto urbanistico di cui è parte l'immobile.

### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3,**  
di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano terra, cantine al piano interrato, autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra, il tutto sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.

Da via Fenoglio si accede all'area cortiliva ed ai posti auto scoperti attraverso sbarra motorizzata.

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

Il posto auto scoperto è pavimentato in mattonelle autobloccanti.

### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano terra, ha un superficie lorda di circa mq. 12,5.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto, piano T	sup lorda	12,5	1,00	12,50
		<b>12,50</b>		<b>12,50</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 incumbente 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 incumbenti 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 corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente 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</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
Posto auto, piano T	12,5	€ 600,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.500,00
Valore corpo			€ 7.500,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 7.500,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà</i>
		<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
A	Posto auto, piano T,	12,5	€ 7.500,00	€ 7.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 1.125,00
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	-€ 375,00

**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>€ 6.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

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

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

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



- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

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

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

## **Lotto: 013.07**

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 dell'■■■■ in 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 posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

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

#### Eventuali comproprietari:

==.

#### **Identificato al Catasto del Comune di San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

##### Intestazione:

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

#### **Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

**foglio 102,**

**mapp. 302, sub. 65, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq., rendita € 42,97,**

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. 302 sub. 64, mapp. 302 sub. 66, parti comuni, ovvero.

#### **Conformità catastale:**

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

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 il posto auto risulta libero.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino 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:**

Precedente Convenzione Urbanistica del 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In particolare ogni eventuale vincolo di asservimento e/o pertinenziale derivante dalla Convenzione Edilizie e da Titoli edilizi rilasciati sarà 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.

**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, atto Notaio [redacted] rep. 63237/30175 del 12/05/2010, trascritta al reg. part. 4902, reg. gen. 23651, del 20/05/2010.

**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 25/06/2003 del Notaio [redacted] di San Giovanni in Persiceto (BO) Repertorio n. 4867.

**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 10211 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 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012.
- Permesso di Costruire P.G. 52312 del 2010 n. 457/2010 del 27/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot 47643 del 22/10/2003.

**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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri 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.

Sano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, necessari per la richiesta delle certificazioni di agibilità/abitabilità.

Si precisa che è in corso di modifica lo strumento urbanistico che regola gli interventi nel comparto urbanistico "Tiro a Segno" di cui fa parte il fabbricato in esame, e che pertanto ogni eventuale onere ed incumbente ne dovesse derivare sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

**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 eventuale applicazione della Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa urbanistica di riferimento.

Sarà altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale vincolo di pertinenzialità, anche in favore di terzi, che dovesse derivare dalla eventuale applicazione delle convenzioni urbanistiche che regolamentano il comparto urbanistico di cui è parte l'immobile.

### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3,**  
di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano terra, cantine al piano interrato, autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra, il tutto sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.

Da via Fenoglio si accede all'area cortiliva ed ai posti auto scoperti attraverso sbarra motorizzata.

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

Il posto auto scoperto è pavimentato in mattonelle autobloccanti.

### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano terra, ha un superficie lorda di circa mq. 12,6.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto, piano T	sup lorda	12,6	1,00	12,60
		<b>12,60</b>		<b>12,60</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 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 incumbente 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 incumbenti 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 corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente 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</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
Posto auto, piano T	12,6	€ 600,00	€ 7.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.560,00
Valore corpo			€ 7.560,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 7.560,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 7.560,00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà</i>
		<i>in mq.</i>	<i>in €</i>	<i>in €</i>
A	Posto auto, piano T,	12,6	€ 7.560,00	€ 7.560,00

**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%)	€ 1.134,00
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	-€ 426,00

**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>€ 6.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

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

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

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



- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

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

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

## **Lotto: 013.08**

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 dell'■■■■ in 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 posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

#### **Quota e tipologia del diritto**

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

Eventuali comproprietari:

==.

#### **Identificato al Catasto del Comune di San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

Intestazione:

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

#### **Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (G467) (BO):**

**foglio 102,**

**mapp. 302, sub. 66, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq., rendita € 42,97,**

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. 302 sub. 65, mapp. 302 sub. 67, parti comuni, ovvero.

#### **Conformità catastale:**

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

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 il posto auto risulta libero.

Non risultano diversi eventuali contratti di affitto e/o altri titoli che giustifichino 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:**

Precedente Convenzione Urbanistica del 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012, oltre ad ogni altra limitazione derivante da strumenti urbanistici e vincoli urbanistici ex lege, che resteranno a totale carico dell'aggiudicatario.

In particolare ogni eventuale vincolo di asservimento e/o pertinenziale derivante dalla Convenzione Edilizie e da Titoli edilizi rilasciati sarà 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.

**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, atto Notaio [REDACTED], rep. 63237/30175 del 12/05/2010, trascritta al reg. part. 4902, reg. gen. 23651, del 20/05/2010.

**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 25/06/2003 del Notaio [REDACTED] di San Giovanni in Persiceto (BO) Repertorio n. 4867.

**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 10211 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 13/02/2008, Atto Notaio ████████ rep. 58598/26175, con approvazione con Delibera di Giunta n. 97 del 27/09/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 222 del 22/11/2007, e modifiche con Delibera di Giunta n. 102 del 22/05/2008, e modifiche con Delibera di Giunta n. 185 del 16/09/2010, e modifiche con Delibera di Giunta n. 300 del 29/12/2011, e modifiche con Delibera di Giunta n. 32 del 23/02/2012.
- Permesso di Costruire P.G. 52312 del 2010 n. 457/2010 del 27/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot 47643 del 22/10/2003.

**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.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri 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.

Sano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti, nessuno escluso, necessari per la richiesta delle certificazioni di agibilità/abitabilità.

Si precisa che è in corso di modifica lo strumento urbanistico che regola gli interventi nel comparto urbanistico "Tiro a Segno" di cui fa parte il fabbricato in esame, e che pertanto ogni eventuale onere ed incumbente ne dovesse derivare sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

**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 eventuale applicazione della Convenzione Edilizia e da ogni diversa normativa urbanistica di riferimento.

Sarà altresì a carico dell'eventuale aggiudicatario ogni eventuale vincolo di pertinenzialità, anche in favore di terzi, che dovesse derivare dalla eventuale applicazione delle convenzioni urbanistiche che regolamentano il comparto urbanistico di cui è parte l'immobile.

### Descrizione:

**Piena proprietà di posto auto scoperto al piano terra, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.**

di cui al punto A.

Trattasi di ufficio al piano terra, cantine al piano interrato, autorimesse al piano interrato e posti auto scoperti al piano terra, il tutto sito in Comune di San Giovanni in Persiceto, in via Giuseppe Fenoglio c.n. 3.

Da via Fenoglio si accede all'area cortiliva ed ai posti auto scoperti attraverso sbarra motorizzata.

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

Il posto auto scoperto è pavimentato in mattonelle autobloccanti.

### Dati di consistenza.

Il posto auto al piano terra, ha un superficie lorda di circa mq. 12,4.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto, piano T	sup lorda	12,4	1,00	12,40
		<b>12,40</b>		<b>12,40</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 incumbente 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 incumbenti 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 corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incumbente 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:**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
	in mq.	in €	in €
Posto auto, piano T	12,4	€ 600,00	€ 7.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.440,00
Valore corpo			€ 7.440,00
Valore Accessori			==
Valore complessivo intero			€ 7.440,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 7.440,00

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €
A	Posto auto, piano T,	12,4	€ 7.440,00	€ 7.440,00

**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%)	€ 1.116,00
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	-€ 324,00

**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>€ 6.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

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

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

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



- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Ferrara, 27/07/2023

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

**LOTTO 13**

**ALLEGATO**

- Limiti e 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.