

Tribunale di Ferrara

N° Gen. Rep. 32/2020

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni immobili:

- immobile **A**:Cento, Via dei Tigli-terreni inediticati-
- immobile **B**:Cento loc.Renazzo, Via Alberelli 21/Via Pamperso-terreni con fabbricati-
- immobile **C**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via della Meccanica-terreno inediticato-
- immobile **D**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via della Meccanica-terreno inediticato-
- immobile **E**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino,Piazza Pertini 21-ufficio-
- immobile **F**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Matteotti 7-abitazione-
- immobile **G**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Matteotti 7-abitazione-
- immobile **H**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Matteotti 7-abitazione-
- immobile **I**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Matteotti 7-abitazione-
- immobile **L**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Matteotti 7-abitazione-
- immobile **M**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Matteotti 7-abitazione-
- immobile **N**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini 20-abitazione-
- immobile **O**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini 9-abitazione-
- immobile **P.1**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -garage-
- immobile **P.2**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini-garage-
- immobile **P.3**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -garage-
- immobile **P.4**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -garage-
- immobile **P.5**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -garage-
- immobile **Q.1**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.2**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.3**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.4**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.5**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.6**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.7**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.8**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.9**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.10**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Piazza Pertini -posto auto scoperto-
- immobile **Q.11**:Terre del Reno loc.Sant'Agostino, Via Caduti di Nassiriya-posto auto scoperto-

immobile: **A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreni inedificati

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprieta' per 1/1,

- foglio **54**, particella **564**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 01.00.00, R.D.€108,51, R.A.€51,65.
- foglio **54**, particella **878**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 00.04.00, R.D.€4,34, R.A.€2,07.
- foglio **54**, particella **1097**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 00.12.26, R.D.€13,30, R.A.€6,33.
- foglio **54**, particella **1099**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 00.00.33, R.D.€0,37, R.A.€0,17.
- foglio **54**, particella **1101**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 01.50.54, R.D.€163,35, R.A.€77,75.
- foglio **54**, particella **1102**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 00.00.62, R.D.€0,67, R.A.€0,32.
- foglio **54**, particella **1103**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 00.00.68, R.D.€0,74, R.A.€0,35.
- foglio **54**, particella **1104**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 01.10.48, R.D.€119,88, R.A.€57,06.
- foglio **54**, particella **1105**, Semin.Arb., cl.2a, superficie Ha 00.00.80, R.D.€0,87, R.A.€0,41.

Confini:

-in un sol corpo il terreno confina a nord est con mapp.1112, a sud-est con mapp.166, a sud ovest con altro foglio di mappa, a nord ovest con Via dei Tigli,mapp.562-1100;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: sportive,artigianali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Societa' ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di affitto/ locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo al comparto denominato "C.19-Via dei Tigli"-Cento (Fe) di cui all'atto Not.Domenico Maglione di Cento del 25/07/2019 rep.16294/9940 registrato a Cento il

29/07/2019 al n.850 e trascritto a Ferrara il 29/07/2019 al part.9563.

Per il contenuto ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Servitu' di acquedotto giusta scrittura privata autenticata dal Not.Sergio Monizio di Molinella del 01/12/1988 rep.50288 trascritta a Ferrara il 27/12/1988 al part.12395.

-Servitu' perpetua di posa e mantenimento condotta per il trasporto di acqua giusta scrittura privata autenticata dal Not.Sergio Monizio di Molinella del 24/02/1989 rep.52.491 trascritta a Ferrara il 22/05/1989 al part 5405.

-In atto di provenienza le parti convengono che a favore del cespite compravenduto e a carico della residua proprietà della parte venditrice (mapp.1100 del foglio 54) e più precisamente sulla striscia di terreno evidenziata in giallo nell'elaborato oltre allegato sia costituita una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con divieto di sosta.

Inoltre qualora la parte acquirente e/o i suoi aventi causa realizzino una strada che corra parallela a quella che oggi parte dalla Via dei Tigli e giunge ai fabbricati con relativa corte di residua proprietà della parte venditrice (mapp.1100 del foglio 54) sarà realizzata a cura e spese della parte acquirente e/o aventi causa con oneri e manutenzione a suo carico.

Su tale strada da realizzare sul mapp.1104 del foglio 54 le parti convengono di costituire servitù per vantaggio futuro di passaggio pedonale e carrabile a favore del fondo oggi identificato con il mapp.1100 del foglio 54 di residua proprietà della parte venditrice.

Per una piu' dettagliata descrizione ci si rimette agli atti prodotti in copia nel fascicolo allegati.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 14.05.2012 ai nn. 7607/869

a favore di [REDACTED] con sede in Cento

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 2.000.000,00

importo capitale: € 1.000.000,00

- **ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 14.05.2012 ai nn. 7608/870

a favore di [REDACTED] a. con sede in Cento

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 4.000.000,00

importo capitale: € 2.000.000,00

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena

contro [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED], con sede in San Felice sul Panaro.

contro [REDACTED] a con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82.

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori

contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Attestazione Prestazione Energetica :-

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario,cosi' come eventuali analisi/bonifiche del terreno se ed in quanto necessarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- I terreni sono divenuti di proprieta' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 31/07/2006 rep.6772/3292 reg.a Cento il 04/08/2006 al n.1729 e trascritto a Ferrara il 07/08/2006 ai nn.13379-13380-13381 per acquisto fattone da [REDACTED]

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

La Sig.ra [REDACTED] a sua volta divenne proprietaria :

-in ragione di ½ dell'intero giusta denuncia di successione reg. a Cento il 23/10/1996 al.n.29.

-in ragione di ½ dell'intero giusta denuncia di successione reg. a Cento il 22/06/2006 al.n.68.

7. PRATICHE EDILIZIE/URBANISTICHE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi,il Comune di Cento ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

I terreni fanno parte di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "C19-Via dei Tigli" autorizzato alla presentazione con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 23/02/2017 e approvato con Delibera n.137 del 27/06/2019.

In detto strumento urbanistico il terreno in stima e' classificato in sub.comparto C.19.a3 avente una superficie territoriale di circa mq.8850 per la realizzazione delle dotazioni territoriali di progetto e in C.19.b2 avente una superficie territoriale di circa mq.28.650 per la realizzazione delle dotazioni territoriali -oggetto di cessione gratuita al Comune di Cento.

Cosi' come da Convenzione Urbanistica di cui all'atto Not.Domenico Maglione di Cento del

25/07/2019 rep.16294/9940 registrato a Cento il 29/07/2019 al n.850 e trascritto a Ferrara il 29/07/2019 al part.9563.

Per una piu' approfondita valutazione ci si rimette all'atto ,al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in copia del fascicolo allegati nonche' alla consultazione delle pagine web del Comune di Cento :

<https://www.comune.cento.fe.it/aree-tematiche/piano-particolareggiato-iniziativa-privata-comparto-nuova-espansione-denominato-c19-dei-tigli>

7.1 Conformità urbanistica:

Conforme in quanto non sono state operate trasformazioni di sorta.

Descrizione

Trattasi di un ampio lotto di terreno di forma articolata, irregolare , posto fra la Via dei Tigli e l'argine del fiume Reno.

E' ubicato in zona urbanistica mista (artigianale, sportiva, agricola e residenziale), ai margini del centro storico della città di Cento.

Privo di fabbricati è attualmente incolto.

Non è recintato eccezion fatta per i confini nord-est e sud-ovest.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

La superficie catastale complessiva e' di catastali mq.37.971.

Destinazione	Parametro		Coeff.	Superficie equivalente
Terreni ineditati	sup catastale	mq.37.971	1,00	mq.37.971

37.971

37.971

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, conformazione, consistenza, destinazione urbanistica.

Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene. Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

Trattandosi di terreni individuati come dotazioni territoriali dell'intervento convenzionato con il Comune di Cento (e quindi indispensabili alla realizzazione dell'intero progetto) si calcolera' un valore mediato ponderato anche in riferimento alla determinazione dei

valori delle aree edificabili ai fini IMU vigenti e deliberata dal Comune di Cento; proporzionalmente dall'intero alle aree in stima.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico ; Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.
Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Delibera C.C.Cento n.19 del 25/06/2020

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>		<i>Valore Complessivo</i>
Terreni ineditati	mq.37.971	-	€ 3.590.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 3.590.000,00

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%)

€ 538.500,00

8.5 Prezzo base d'asta immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese eventuali di analisi/bonifica del terreno -se ed in quanto necessarie- a carico dell'acquirente;nullo escluso.

€ 3.051.500,00

immobile: **B**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreni con sovrastanti fabbricati

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

- foglio 41, particella 3, Semin.Arb., cl.1a, superficie Ha 01.07.40, R.D.€.132,43, R.A.€.58,24.
- foglio 41, particella 5, Stagno, cl.-, superficie Ha 00.18.40, R.D.€.-, R.A.€.-.
- foglio 41, particella 7, Semin., cl.2a, superficie Ha 00.14.20, R.D.€.15,41, R.A.€.7,33.
- foglio 41, particella 8, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.62.00, R.D.€.76,45, R.A.€.33,62.
- foglio 41, particella 9, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.08.90, R.D.€.10,97, R.A.€.4,83.
- foglio 41, particella 10, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.33.60, R.D.€.41,43, R.A.€.18,22.
- foglio 41, particella 11, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.39.10, R.D.€.48,21, R.A.€.21,20.
- foglio 41, particella 150, Semin., cl.2a, superficie Ha 00.23.45, R.D.€.25,45, R.A.€.12,11.
- foglio 41, particella 151, Semin., cl.3a, superficie Ha 00.06.20, R.D.€.5,05, R.A.€.2,72.
- foglio 41, particella 152, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.27.40, R.D.€.33,79, R.A.€.14,86.
- foglio 41, particella 153, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.19.10, R.D.€.23,55, R.A.€.10,36.
- foglio 41, particella 192, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.18.80, R.D.€.23,18, R.A.€.10,19.
- foglio 41, particella 193, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.24.90, R.D.€.30,70, R.A.€.13,50.
- foglio 41, particella 233, Semin., cl.2a, superficie Ha 00.03.90, R.D.€.4,23, R.A.€.2,01.
- foglio 41, particella 234, Semin.Arb., cl.3a, superficie Ha 00.19.45, R.D.€.16,31, R.A.€.9,54.
- foglio 41, particella 423, Incolto Prod., cl.1a, superficie Ha 00.00.92, R.D.€.0,06, R.A.€.0,01.
- foglio 41, particella 500, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.10.10, R.D.€.13,04, R.A.€.5,48.

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. 00397230384 proprietà per 1/1 ,

foglio 41, particella 499 subalterno 1,
indirizzo via Alberelli 21, piano t/1/2, categoria A/7, classe 2a, consistenza vani 11,5, superficie catastale mq.274-escluse aree scoperte mq.274-, rendita € 1.514,51.

foglio 41, particella 499 subalterno 2,
indirizzo via Alberelli 21, piano t/1, categoria C/2, classe 2a, consistenza mq.171, superficie catastale mq.183, rendita € 529,88.

Dall'elaborato planimetrico agli atti il mapp.499 sub. 3 (b.c.n.c.) e' corte e 2 pozzi comuni ai sub.1 e 2 del mapp.499.

L'area coperta e scoperta su cui insistono i fabbricati e' altresì censita al C.T. del Comune di Cento:

-foglio 41, particella 499, Ente Urbano, superficie Ha 00.13.73, R.D.€.-, R.A.€.-.

Confini:

-in un sol corpo il terreno confina a nord con Via Alberelli, a est con S.P.66 Cento-Finale Emilia, mapp.214-536-554, a sud con altro foglio di mappa e mapp. 1 e 2, a ovest con mapp. 232,118 e Via Pamperso; ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrispondono allo stato dei luoghi. Si rilevano alcune contenute difformità che potranno essere corrette presentando aggiornamento catastale (a cura e spese dell'aggiudicatario).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di affitto/ locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 16.03.2012 ai nn. 4725/525

a favore di [REDACTED] a con sede in Ferrara

contro [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 7.500.000,00

importo capitale: € 5.000.000,00

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena

contro [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro.

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 23.03.2020 ai nn. 4884/688

a favore di [REDACTED] con sede in Cento.

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 1.465.098,70

importo capitale: € 1.465.098,70

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Attestazione Prestazione Energetica : (relativamente al fabbricato di civile abitazione) Classe G-
Indice di prestazione energetica: EPtot=490,81 kWh/m2/anno

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario,cosi' come eventuali analisi/bonifiche del terreno se ed in quanto necessarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- I terreni sono divenuti di proprieta' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 11/01/2008 rep.8266/4551 reg.a Cento il 14/01/2008 al n.205 e trascritto a Ferrara il 15/01/2008 al n.743 per acquisto fattone da [REDACTED], [REDACTED].

** alla Sig.ra [REDACTED] la quota complessiva di 8/24 era cosi' pervenuta:*

-6/24 giusta denuncia di successione registrata a Cento il 23/06/1983 al n.93 , vol.160 e trascritta a Ferrara il 27/7/1983 al part.6763.

-2/24 giusta denuncia di successione registrata a Cento il 29/12/2005 al n.71 vol.220 e trascritta a Ferrara il 6/11/2007 al part.16428.

** alle Sig.re [REDACTED] la quota complessiva di 4/24 ciascuna era cosi' pervenuta:*

-3/24 giusta denuncia di successione registrata a Cento il 12/02/1998 al n.196 vol.32 e trascritta a Ferrara il 19/09/2007 al part.13929.

-1/24 giusta denuncia di successione registrata a Cento il 29/12/2005 al n.71 vol.220 e trascritta a Ferrara il 6/11/2007 al part.16428.

** alle Sig.re [REDACTED] la quota di 4/24 ciascuna era cosi' pervenuta:*

-3/24 giusta denuncia di successione registrata a Cento il 02/11/1993 al n.4 vol.179 e trascritta a

Ferrara il 18/11/1993 al part.9421.

-1/24 giusta denuncia di successione registrata a Cento il 29/12/2005 al n.71 vol.220 e trascritta a Ferrara il 6/11/2007 al part.16428.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

7. PRATICHE EDILIZIE/URBANISTICHE:

Terreni:

-Il Comune di Cento con deliberazione C.C. n.3 del 30/01/2019 ha autorizzato la societa' richiedente alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "DT1-Via Pamperso" entro un anno dal 23/02/2018 (ricevimento notifica c/o pec).

Ad oggi non risulta presentato il relativo progetto.

Per quanto riguarda alla destinazione attuale negli strumenti di pianificazione territoriale ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in copia del fascicolo allegati.

Fabbricati:

-**Identificativo**: prot.7121 del 20/06/1943.

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: autorizzazione per sistemare e costruire.

Per lavori di: sistemazione esistente e nuova costruzione di stalla, casella, forno e porcile.

Data presentazione: 20/06/1943.

Data rilascio: 06/07/1943.

Agibilità/Abitabilità: -

7.1 Conformità urbanistica:

Relativamente ai terreni: Conforme in quanto non sono state operate trasformazioni di sorta.

Relativamente ai fabbricati:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nella pratica edilizia agli atti del Comune Cento con i luoghi emerge quanto segue:

-Non si ha certezza (visti i riferimenti e contenuti dell'elaborato grafico) che si tratti del magazzino in stima. Nessun'altra pratica e' stata reperita.

E' certo che da un semplice esame visivo trattasi di fabbricati di vecchia costruzione (verosibilmente ante 1967).

Tuttavia per aver certezze circa la conformita' e/o la possibilita' di sanare (con o senza modifiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di ampio lotto di terreno di forma irregolare ricompreso fra la S.P 6 Cento-Finale Emilia, la Via Alberelli e Via Pamperso.

Una piccola striscia triangolare è attigua, ma separata fisicamente dal maggior lotto da un canale consorziale.

Attualmente non risulta coltivato.

In prossimità del confine nord-est è edificato da fabbricati già rurali e più precisamente:

- Abitazione:

di forma rettangolare si eleva a due piani fuori terra oltre sottotetto.

Presenta strutture portanti verticali in muratura di mattoni, orizzontali ed inclinate in laterizio e legno.

La composizione in vani è la seguente.

P.T.: ingresso/vano scala, rip. sottoscala, soggiorno, cucina, ripostiglio/c.t., bagno.

P.1°: vano scala/disimpegno, tre vani letto, un anti bagno, bagno e ripostiglio.

P. sottotetto: unico ampio vano privo di finiture.

Internamente l'abitazione presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in ceramica, marmette di graniglia e cotto.

Le porte interne sono in legno lucidato così come le finestre con vetro semplice e scuri ciechi verniciati.

E' presente impianto di riscaldamento a batterie radianti con caldaia a basamento posta in apposito locale al pian terreno.

L'impiantistica in genere è per la maggior parte sottotraccia.

Non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica, così come la conformità ai sensi della legge 46/90 e s.m.i., in quanto non reperiti i relativi certificati se ed in quanto esistenti.

- Magazzino:

trattasi di magazzino in struttura muraria a vista che si sviluppa a due piani fuori terra.

Le strutture orizzontali sono in laterizio e ferro nel solaio di separazione fra piano terra e primo e in struttura lignea per quanto riguarda il coperto.

Il piano terra è composto di tre ambienti con accesso indipendente dall'esterno oltre ad un ex porcilaia e latrina.

Il piano primo non raggiungibile per mancanza di scala di collegamento è composto (come rappresentato nelle schede catastali) da un ampio unico ambiente oltre ex pollaio, legnaia ed ex forno.

Internamente presenta pareti intonacate ammalorate, pavimentazioni in cemento e mattoni in piano.

Dall'esterno si nota il crollo di una porzione del tetto.

Complessivamente l'abitazione e il magazzino versano in scadente stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

La superficie dei terreni e' di catastali mq.43.782,00, oltre circa mq.344,10 di abitazione e circa mq.197,60 di magazzini (oltre corte esclusiva pertinenziale).

Destinazione	Parametro		Coeff.	Superficie equivalente
Terreni	sup catastale	mq.43.782,00	1,00	mq.43.782,00
Abitazione	superficie reale lorda	mq. 344,10	1,00	mq.344,10
Magazzini	superficie reale lorda	mq.197,60	1,00	mq.197,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, conformazione, consistenza, destinazione urbanistica.

Relativamente ai fabbricati esistenti:

Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene. La corte pertinenziale dei fabbricati è ricompresa nel maggior valore attribuito ai corpi di fabbrica.

Relativamente ai terreni si terrà in considerazione la potenzialità edificatoria a destinazione terziaria (circa 5440 mq.) previa presentazione di Piano Urbanistico Attuativo.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (V.A.M., Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.

Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Delibera C.C.Cento n.19 del 25/06/2020

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2020

E/2 Fascia suburbana - Corporeno/ Renazzo / Alberone / XII Morelli / Bevilacqua

Destinazione d'uso: Abitazione economica

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min €650,00-max €850,00

Destinazione d'uso: Magazzini

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min €350,00-max €500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni

Valore 2a fascia (superficie lorda): min €527,96-max €662,54

Destinazione d'uso: Magazzini

Valore (superficie lorda): min €191,52-max €382,20

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreni	mq.43.782,00	-	€ 880.000,00
Abitazione p.t e 1°	mq.299,40	€ 300,00	€ 89.820,00
Sottotetto	mq.114,70	€ 150,00	€ 17.205,00
Magazzini p.t e 1°	mq.197,60	€ 200,00	€ 39.520,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 1.026.545.00

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%)

€ 153.981,75

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese eventuali di analisi/bonifica del terreno ed eventuali sanatorie edilizie e/o catastali -se ed in quanto necessarie- a carico dell'acquirente;nullo escluso.

€ **872.563,25**

immobile: **C**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno ineditato

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

- foglio **39**, particella **364**, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.49.05, R.D.€.59,27, R.A.€.26,60.

Confini:

- in un sol corpo il terreno confina a nord con mapp.330, a est con mapp. 331, a sud con mapp.365 a ovest con Via della Meccanica;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di affitto/ locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Consorzio Panfilia Cispadano" stipulata con il Comune di Sant'Agostino di cui all'atto Not.Alberto Forte di Cento in data 25/01/2005 rep.35400/10911 reg. a Cento il 31/01/2005 al n.45 e trascritto a Ferrara il 31/01/2005 al part.1289.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Servitu' di metanodotto a favore di [REDACTED] di cui alla scrittura privata autenticata dal Not.Maurizio Montanari di Cento del 08/07/1985 rep.29747 e del Not.Jemma di Roma del 21/02/1986 rep.27321 trascritta a Ferrara il 13/03/1986 al part.2550 gravante sopra gli ex mapp.89,156,204.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 8.8.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 9.8.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con
sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul
Panaro.

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 25/05/2020 ai nn. 7099/1065

a favore di [REDACTED] con sede in Porto Viro.

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 450.000,00

importo capitale: € 400.000,00

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai
nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori

contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Attestazione Prestazione Energetica : -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario,cosi' come eventuali analisi/bonifiche del terreno se ed in quanto necessarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- I terreni sono divenuti di proprieta' giusta scrittura privata autenticata dal Not.Alberto Forte di Cento del 23/03/2005 rep.35877 registrata a Cento il 30/03/2005 al n.502 e trascritta a Ferrara il 01/04/2005 ai partt.3925-3928-3929 per acquisto fattone dalla [REDACTED] di [REDACTED] o.

*Alla societa' [REDACTED] i terreni sono pervenuti giusto atto Not.Leone Poggioli di Finale Emilia del 28/06/1985 rep.34156/9692 reg. a Mirandola il 18/07/1985 al n.1136 e trascritto a Ferrara il 19/08/1985 al part.6417.

*Ai [REDACTED] i terreni sono pervenuti giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 30/06/1999 rep.19909/4608 reg. a Cento il 20/07/1999 al n.578 e trascritto a Ferrara il 21/07/1999 al part.7373.

*Al [REDACTED] i terreni sono pervenuti con atto Not.Maurizio Montanari di Cento del 18/04/1991 rep.71461/7397 reg. a Cento il 08/05/1991 al n.272 e trascritto a Ferrara il 15/05/1991 al part.5524 e con atto Not.Umberto Tosi di San Pietro in Casale del 15/05/1998 rep.8780/2886 reg. a Bologna il 28/05/1998 al n.16226 e trascritto a Bologna il 22/05/1998 al part.6480.

*Al [REDACTED] i terreni sono pervenuti con atto Not.Leone Poggioli di Finale Emilia del 29/12/1970 rep.14529/3509 reg. a Finale Emilia il 15/01/1971 al n.40 e trascritto a Ferrara il 12/01/1971 al part.311.

*Al [REDACTED] i terreni sono pervenuti con atto Not.Nestore Mangiafico di Finale Emilia del 29/12/1965 rep.50599/1549 reg. a Finale Emilia il 08/01/1966 al n.17 vol.75 e trascritto a Ferrara il 17/01/1966 al part.392.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

7. PRATICHE EDILIZIE/URBANISTICHE:

Per quanto riguarda alla destinazione attuale negli strumenti di pianificazione territoriale ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in copia del fascicolo allegati.

7.1 Conformità urbanistica:

Conforme in quanto non sono state operate trasformazioni di sorta.

Descrizione

Trattasi di terreno pianeggiante di forma sostanzialmente rettangolare con un lato più lungo frontistante la Via della Meccanica.

E' recintato per tre lati da rete metallica su paletti in ferro.

Attualmente è ineditato; si rinvencono materiali edili ed affini oltre a prodotti di scarto, da smaltire a cure e spese dell'aggiudicatario qualora non sia già stato effettuato dalla societa' oggi proprietaria.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

La superficie catastale complessiva e' di catastali mq.4.905.

Destinazione	Parametro		Coeff.	Superficie equivalente
Terreno ineditato	sup catastale	mq.4.905	1,00	mq.4.905
		4.905		4.905

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, conformazione, consistenza, destinazione urbanistica. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (V.A.M.); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno ineditato	mq.4.905	€ 8,00	€ 39.240,00

Valore complessivo diritto e quota € 39.240,00

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%) € 5.886,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese eventuali di analisi/bonifica del terreno -se ed in quanto necessarie- a carico dell'acquirente; nulla escluso. € 33.354,00

immobile: **D**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Terreno inedificato

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] 4 proprietà per 1/1 ,

- foglio **39**, particella **336**, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.02.56, R.D.€.3,09, R.A.€.1,39.

- foglio **39**, particella **338**, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.32.86, R.D.€.39,71, R.A.€.17,82.

- foglio **39**, particella **365**, Semin., cl.1a, superficie Ha 00.13.63, R.D.€.16,47, R.A.€.7,39.

Confini:

- in un sol corpo il terreno confina a nord con mapp.364, a est con mapp. 331 e Via della Meccanica, a sud ed ovest con Via della Meccanica;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di affitto/ locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione urbanistica relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Consorzio Panfilia Cispadano" stipulata con il Comune di Sant'Agostino di cui all'atto Not.Alberto Forte di Cento in data 25/01/2005 rep.35400/10911 reg. a Cento il 31/01/2005 al n.45 e trascritto a Ferrara il 31/01/2005 al part.1289.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Servitu' di metanodotto a favore di [REDACTED] di cui alla scrittura privata autenticata dal Not.Maurizio Montanari di Cento del 08/07/1985 rep.29747 e del Not.Jemma di Roma del 21/02/1986 rep.27321 trascritta a Ferrara il 13/03/1986 al part.2550 gravante sopra gli ex mapp.89,156,204.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 8.8.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 9.8.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con
sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul
Panaro.

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 25/05/2020 ai nn. 7099/1065

a favore di [REDACTED] con sede in Porto Viro.

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 450.000,00

importo capitale: € 400.000,00

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai
nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori
contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Attestazione Prestazione Energetica : -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un

rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario,cosi' come eventuali analisi/bonifiche del terreno se ed in quanto necessarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- I terreni sono divenuti di proprieta' giusta scrittura privata autenticata dal Not.Alberto Forte di Cento del 23/03/2005 rep.35877 registrata a Cento il 30/03/2005 al n.502 e trascritta a Ferrara il 01/04/2005 ai partt.3925-3928-3929 per acquisto fattone dalla

*Alla societa' i terreni sono pervenuti giusto atto Not.Leone Poggioli di Finale Emilia del 28/06/1985 rep.34156/9692 reg. a Mirandola il 18/07/1985 al n.1136 e trascritto a Ferrara il 19/08/1985 al part.6417.

*Ai S i terreni sono pervenuti giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 30/06/1999 rep.19909/4608 reg. a Cento il 20/07/1999 al n.578 e trascritto a Ferrara il 21/07/1999 al part.7373.

*Al i terreni sono pervenuti con atto Not.Maurizio Montanari di Cento del 18/04/1991 rep.71461/7397 reg. a Cento il 08/05/1991 al n.272 e trascritto a Ferrara il 15/05/1991 al part.5524 e con atto Not.Umberto Tosi di San Pietro in Casale del 15/05/1998 rep.8780/2886 reg. a Bologna il 28/05/1998 al n.16226 e trascritto a Bologna il 22/05/1998 al part.6480.

*Al e i terreni sono pervenuti con atto Not.Leone Poggioli di Finale Emilia del 29/12/1970 rep.14529/3509 reg. a Finale Emilia il 15/01/1971 al n.40 e trascritto a Ferrara il 12/01/1971 al part.311.

*Al i terreni sono pervenuti con atto Not.Nestore Mangiafico dei Finale Emilia del 29/12/1965 rep.50599/1549 reg. a Finale Emilia il 08/01/1966 al n.17 vol.75 e trascritto a Ferrara il 17/01/1966 al part.392.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale a con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in con sede in Casalecchio di Reno.

7. PRATICHE EDILIZIE/URBANISTICHE:

Per quanto riguarda alla destinazione attuale negli strumenti di pianificazione territoriale ci si rimette al Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in copia del fascicolo allegati.

7.1 Conformità urbanistica:

Conforme in quanto non sono state operate trasformazioni di sorta.

Descrizione

Trattasi di terreno pianeggiante di forma sostanzialmente rettangolare con due lati frontistanti la pubblica via.

E' recintato per tre lati da rete metallica su paletti in ferro.

E' attualmente ineditato; al suo interno si rinvencono materiali edili ed affini oltre a scarti, da smaltire a cure e spese dell'aggiudicatario qualora non sia gia' stato effettuato dalla societa' oggi proprietaria.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

La superficie catastale complessiva e' di catastali mq.4.905.

Destinazione	Parametro		Coeff.	Superficie equivalente
Terreno ineditato	sup catastale	mq.4.905	1,00	mq.4.905
		4.905		4.905

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, conformazione, consistenza, destinazione urbanistica.

Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie del bene. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (V.A.M.); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno ineditato	mq.4.905	€ 8,00	€ 39.240,00

Valore complessivo diritto e quota € 39.240,00

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%)

€ 5.886,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese eventuali di analisi/bonifica del terreno -se ed in quanto necessarie- a carico dell'acquirente; nulla escluso.

€ 33.354,00

immobile: **E**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Ufficio

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] srl- Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] con sede in Cento c.f. [redacted] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **247** subalterno **9**, indirizzo Piazza Sandro Pertini 21, piano t, categoria A/10, classe U, consistenza vani 6,0, superficie catastale mq.164, rendita € 1.626,84.

Derivante da: variazione per diversa distribuzione spazi interni di cui al prot.FE0002779 del 25.01.2021.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub 9 del mapp.947 (b.c.n.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 23 del mapp.947 (b.c.n.c. marciapiede e corte comune ai subb.8 e 9 del mapp.247)

N.B.:la corte comune (sub.23) e' gravata da diritto di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore del mapp.271 sub.2 per accedere e recedere dalla pubblica via attraverso un tracciato della larghezza pari al cancello esistente, confinante con il mapp.961; diritto costituito con atto Notaio Alberto Forte di Cento del 20/12/2011 rep. 50630/19728 registrato a Cento il 30/12/2011 al n. 2824 e trascritto a Ferrara il 02/01/2012 al part.6.

Confini:

a nord con sub.8 del mapp.247, ad est e sud con marciapiede e corte comune, a ovest con stradello comune;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di

Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.
Il contratto, registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.
Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] a in qualita' di cessionario e contro [REDACTED] l giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validita' ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 rep. 1640, trascritto a Ferrara il 24/08/1993 al part.7244.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] l con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] l. con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da [REDACTED]

E successivo atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-Identificativo : prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008
Intestato a: ██████████.
Tipologia Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: restauro.
Data presentazione: 10.10.2008
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009
Intestato a: ██████████.
Tipologia Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008
Data presentazione: 3.7.2009
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali e di diversa distribuzione degli ambienti interni.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltretutto non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile regolarizzare con C.I.L.in sanatoria.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una più' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità' a sanare l'aggiudicatario si dovrà' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di ufficio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso autonomo dalla Piazza Pertini.

La composizione in vani è la seguente: ingresso, quattro vani ufficio, due disimpegni, archivio e bagno.

Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in struttura lignea a vista. Le porte sono in legno tamburato lucidato. L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata nel vano archivio.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .156,45.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio al P.T.	sup reale lorda	156,45	1,00	mq.156,45
		156,45		156,45

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: Uffici

Stato: normale

Valore (superficie lorda):min €.800,00-max €.1.200,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Uffici

Valore (superficie lorda):min €.649,82-max €.1.072,21

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio p.t.	156,45	€ 1.000,00	€ 156.450,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 156.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 23.467,50

Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo)

€ 5.458,50

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni

€ 132.982,50

Considerando l'immobile locato

€ 127.524,00

immobile: **F**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **247** subalterno **10**, indirizzo Via Giacomo Matteotti 7, piano 1°, categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.99-escluse aree scoperte mq.99, rendita € 511,29.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.14 e 15 del mapp.247 (b.c.n.c. rispettivamente ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-15-16-17 del mapp.247 e scala interna di accesso al piano primo e corridoio al piano primo comune ai subb.10-11-12-13 del mapp.247)

*sub 9 del mapp.947 (b.c.n.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 24 del mapp.947 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb.8 -10-11-12-13-14-15-16-17 del mapp.247)

Confini:

a nord ,est e ovest con vuoto spazio aereo, a sud con subb.12 e 15 del mapp.247;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio differisce dallo stato dei luoghi per contenute incongruenze che tuttavia non influiscono sulla rendita catastale.

Se ed in quanto necessario l'aggiudicatario potrà a sue cure e spese eseguire la variazione catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto,registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] in qualità di cessionario e contro [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validità ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 , trascritto a Ferrara il 24/08/1994 al part.7244.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED].

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza di [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori

contro C [REDACTED] l. con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da [REDACTED].

E successivo atto ricognitivo di avveramento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita' : -

-Identificativo : prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: restauro.

Data presentazione: 10.10.2008

Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo: prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009
Intestato a: ██████████.
Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008
Data presentazione: 3.7.2009
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali e interne.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità/regularizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi, la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali, oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie, antisismiche, sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltretutto non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso, da un esame sommario, a parere dello scrivente, ad oggi, e' ipotizzabile regularizzare con C.I.L. in sanatoria.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità di sanare (con o senza modifiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una più approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità a sanare l'aggiudicatario si dovrà far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ; nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso dalla Via Matteotti attraverso il passaggio comune, l'androne e vano scale comune anche alle altre unità immobiliari.

La composizione in vani è la seguente: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due vani letto, ripostiglio e due bagni.

Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

La porta di accesso è del tipo blindata, quelle interne sono in legno tamburato lucidato alcune ad anta, altre a scomparsa del tipo scrigno. L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata in cucina.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .105,10.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.1°.	sup reale lorda	105,10	1,00	mq.105,10
		105,10		mq.105,10

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda): min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda): min €684,48-max €1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1°	105,10	€.1.200,00	€ 126.120,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 126.120,00

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%)

€ 18.918,00

Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo)

€ 4.398,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni

€ 107.202,00

Considerando l'immobile locato

€ 102.804,00

immobile: G

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. 0 [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **247** subalterno **11**, indirizzo Via Giacomo Matteotti 7, piano 1°, categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.53-escluse aree scoperte mq.53, rendita € 278,89.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.14 e 15 del mapp.247 (b.c.n.c. rispettivamente ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-15-16-17 del mapp.247 e scala interna di accesso al piano primo e corridoio al piano primo comune ai subb.10-11-12-13 del mapp.247)

*sub 9 del mapp.947 (b.cn.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 24 del mapp.947 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-14-15-16-17 del mapp.247)

Confini:

a nord e ovest con sub.15, a est con vuoto spazio aereo, a sud con sub.13 del mapp.247;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto,registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] in qualita' di cessionario e contro [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validita' ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 , trascritto a Ferrara il 24/08/1994 al part.7244.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da A [REDACTED]

E successivo atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-Identificativo : prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: restauro.

Data presentazione: 10.10.2008

Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo: prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009
Intestato a: § [REDACTED] a.
Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008
Data presentazione: 3.7.2009
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali esterne ed interne,alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della L.R.23/2004.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità'/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile la regolarizzazione.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso dalla Via Matteotti attraverso il passaggio comune, l'androne e vano scale comune anche alle altre unità immobiliari.

La composizione in vani è la seguente: ingresso su pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e letto. Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti e soffitti intonacati e

tinteggiati.

La porta di accesso è del tipo blindata, quelle interne sono in legno tamburato lucidato. L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata nell'angolo cottura.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .53,70.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.1°.	sup reale lorda	53,70	1,00	mq.53,70
		53,70		53,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda): min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda):min €.684,48-max €.1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1°	53,70	€ 1.200,00	€ 64.440,00

Valore complessivo diritto e quota € 64.440,00

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%)	€ 9.666,00
Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo)	€ 2.250,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni € 54.774,00

Considerando l'immobile locato € 52.524,00

immobile: H

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio 41, particella 247 subalterno 12, indirizzo Via Giacomo Matteotti 7 piano 1°, categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq.71-escluse aree scoperte mq.71, rendita € 371,85.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.14 e 15 del mapp.247 (b.c.n.c. rispettivamente ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-15-16-17 del mapp.247 e scala interna di accesso al piano primo e corridoio al piano primo comune ai subb.10-11-12-13 del mapp.247)

*sub 9 del mapp.947 (b.cn.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 24 del mapp.947 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb.8 -10-11-12-13-14-15-16-17 del mapp.247)

Confini:

a nord con sub.10, a est con sub.15, a sud con sub.13, a ovest con vuoto spazio aereo;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto,registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] in qualita' di cessionario e contro [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validita' ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 , trascritto a Ferrara il 24/08/1994 al part.7244.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED].

contro [REDACTED] pa con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori

contro [REDACTED], con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da [REDACTED].

E successivo atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] on sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] rl con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo: prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-Identificativo: prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: restauro.

Data presentazione: 10.10.2008

Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009
Intestato a: ██████████
Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008
Data presentazione: 3.7.2009
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali e interne.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile regolarizzare con C.I.L.in sanatoria.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso dalla Via Matteotti attraverso il passaggio comune, l'androne e vano scale comune anche alle altre unità immobiliari.

La composizione in vani è la seguente:ingresso su pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e letto. Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

La porta di accesso è del tipo blindata, quelle interne sono in legno tamburato impiallacciato alcune

ad anta, altre a scomparsa del tipo scigno. L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata in cucina.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .61,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.1°.	sup reale lorda	61,50	1,00	mq.61,50
		61,50		61,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda): min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda): min €684,48-max €1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1°	61,50	€ 1.200,00	€ 73.800,00

Valore complessivo diritto e quota € 73.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.D. (min.15%)	€ 11.070,00
Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo)	€ 2.573,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni € 62.730,00

Considerando l'immobile locato € 60.157,00

immobile: |

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]. srl- Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] l con sede in Cento c.f. [REDACTED] 4 proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **247** subalterno **13**, indirizzo Via Giacomo Matteotti 7, piano 1°, categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.86-escluse aree scoperte mq.86, rendita € 418,33.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.14 e 15 del mapp.247 (b.c.n.c. rispettivamente ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-15-16-17 del mapp.247 e scala interna di accesso al piano primo e corridoio al piano primo comune ai subb.10-11-12-13 del mapp.247)

*sub 9 del mapp.947 (b.cn.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 24 del mapp.947 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb.8 -10-11-12-13-14-15-16-17 del mapp.247)

Confini:

a nord con sub.11-12-15 , a est sud e ovest con vuoto spazio aereo;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto,registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] in qualita' di cessionario e contro [REDACTED] l giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validita' ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 , trascritto a Ferrara il 24/08/1994 al part.7244.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] l con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di ([REDACTED]) con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED].

contro [REDACTED] a con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da [REDACTED]

E successivo atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo: prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-Identificativo: prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: restauro.

Data presentazione: 10.10.2008

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

-**Identificativo:** prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008

Data presentazione: 3.7.2009

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali ,esterne ed interne.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile la regolarizzazione.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una più' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità' a sanare l'aggiudicatario si dovrà' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso dalla Via Matteotti attraverso il passaggio comune, l'androne e vano scale comune anche alle altre unità immobiliari.

La composizione in vani è la seguente: ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due ripostigli, disimpegno, bagno e due vani letto. Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

La porta di accesso è del tipo blindata, quelle interne sono in legno tamburato lucidato alcune ad anta, altre a scomparsa del tipo scrigno. L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di

riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata in angolo cottura.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .90,40.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.1°.	sup reale lorda	90,40	1,00	mq.90,40
		90,40		90,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda): min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda): min €684,48-max €1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1°	90,40	€ 1.200,00	€ 108.480,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 108.480,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 16.272,00

Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo)

€ 3.786,50

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni

€ 92.208,00

Considerando l'immobile locato

€ 88.421,50

immobile: **L**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] . con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **247** subalterno **16**,
particella **947** subalterno **25**.

indirizzo Via Giacomo Matteotti 7, piano t., categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 4,
superficie catastale totale mq.56-escluse aree scoperte mq.52, rendita € 371,85.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.14 del mapp.247 (b.c.n.c. rispettivamente ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-15-16-17 del mapp.247)

*sub 9 del mapp.947 (b.c.n.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 24 del mapp.947 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb.8 -10-11-12-13-14-15-16-17 del mapp.247).

Confini (in un sol corpo abitazione e corte):

a nord con sub.18 del mapp.947 e Via Matteotti, a est con sub.24 del mapp.947 e sub.14 del mapp.247, a sud con sub. 8 del mapp.247 , a ovest con sub.9 del mapp.947;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto,registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €.

68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] in qualità di cessionario e contro [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validità ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 , trascritto a Ferrara il 24/08/1994 al part.7244.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED].

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza d [REDACTED] p trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da [REDACTED]

E successivo atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita': -

-Identificativo : prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008

Intestato a: [REDACTED].
Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: restauro.
Data presentazione: 10.10.2008
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo: prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009
Intestato a: [REDACTED]
Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008
Data presentazione: 3.7.2009
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali e interne,alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della L.R.23/2004.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità'/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile regolarizzare con C.I.L.in sanatoria.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al pian terreno di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso dalla Via Matteotti attraverso il passaggio e androne comune anche alle altre unità immobiliari.

La composizione in vani è la seguente: ingresso su pranzo/soggiorno, disimpegno, bagno, cucina e vano letto. Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in struttura lignea a vista.

La porta di accesso è del tipo blindata, quelle interne sono in legno tamburato lucidato . L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata in cucina.

Completa la dotazione una piccola area cortiliva esclusiva recintata.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .55,70 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.T. con corte esclusiva	sup reale lorda	55,70	1,00	mq.55,70
		55,70		55,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura . Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni unitamente all'incidenza della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda):min €.1.150,00-max €.1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda):min €.684,48-max €.1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.t. con corte esclusiva	55,70	€ 1.250,00	€ 69.625,00

Valore complessivo diritto e quota € 69.625,00

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%) € 10.443,75

Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo) € 2.427,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni € 59.181,25

Considerando l'immobile locato € 56.754,25

immobile: **M**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED]. con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **247** subalterno **17**,
particella **947** subalterno **22**.

indirizzo Via Giacomo Matteotti 7, piano t., categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 2,5,
superficie catastale totale mq.56-escluse aree scoperte mq.51, rendita € 232,41.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.14 del mapp.247 (b.c.n.c. rispettivamente ingresso comune ai subb.8-10-11-12-13-15-16-17 del mapp.247)

*sub 9 del mapp.947 (b.c.n.c. stradello privato di accesso comune a tutti i subb. dei mapp.247-248)

*sub 18 del mapp.947 (b.c.n.c. alloggio contatori comune a tutti i subb. del mapp. 247)

*sub 24 del mapp.947 (b.c.n.c. ingresso comune ai subb.8 -10-11-12-13-14-15-16-17 del mapp.247)

Confini(in un sol corpo abitazione e corte):

a nord con sub.18 del mapp.947 e Via Matteotti, a est con Piazza Pertini, a sud con sub.15 e sub.8 del mapp.247, a ovest con sub.14 del mapp.247;ovvero

Conformità catastale:

La planimetria agli atti presenta alcune contenute difformità di rappresentazione che però non influiscono sulla rendita catastale.

L'aggiudicatario a sue cure e spese potrà eseguire la variazione in aggiornamento.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto,registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493 ,grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] in qualità di cessionario e contro [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436.Per quanto riguarda contenuto e validità ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-Bene di interesse storico-artistico ai sensi della L.1089/1939 riconosciuto con decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 05/01/1993 , trascritto a Ferrara il 24/08/1994 al part.7244.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Ferrara in data 09.08.2013 ai nn. 11719/1395

a favore di [REDACTED] con sede in Ferrara.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 937.500,00

importo capitale: € 625.000,00

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED].

contro [REDACTED] con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [redacted] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [redacted] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:-

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-In piu' ampia consistenza l'immobile e' pervenuto alla Societa' giusto atto Not.Domenico Maglione di Cento del 16/06/2006 rep.6571/3111 registrato a Cento il 22/06/2006 al n.1188 e trascritto a Ferrara il 26/06/2006 al part.10343 per acquisto fattone da [redacted]

E successivo atto ricognitivo di averamento di condizione sospensiva a ministero Not.Domenico Maglione di Cento in data 15/12/2006 rep.7135/3604 reg. a Cento il 29/12/2006 al n.46 .

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [redacted] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [redacted] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Societa' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.9015 del 20.07.2007 pratica 77/2007

Intestato a: [redacted].

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Data presentazione: 20.07.2007

Data rilascio: -

Agibilita'/Abitabilita' : -

-Identificativo : prot.13290 del 10.10.2008 pratica 91/2008

Intestato a: [redacted].

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002

Per lavori di: restauro.
Data presentazione: 10.10.2008
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: -

-**Identificativo**: prot.10177 del 3.7.2009 pratica 50/2009
Intestato a: [REDACTED].
Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' L.R.31/2002
Per lavori di: variante in corso d'opera alla D.I.A. 91/2008
Data presentazione: 3.7.2009
Data rilascio: -
Agibilità/Abitabilità: pratica C73/2009 del 28/01/2010.

7.1 **Conformità edilizia:**

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali e interne,alcune delle quali rientranti nell'art.19 bis della L.R. 23/2004.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità'/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile regolarizzare con C.I.L.in sanatoria.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al pian terreno di un più ampio fabbricato ricomprendente complessivamente due uffici e sei abitazioni che si sviluppa a due piani fuori terra.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni, la orizzontale e inclinata in legno.

Esternamente presenta prospetti in muratura faccia a vista, infissi in legno e metallo, lattonerie in rame e manto di copertura in coppi di cotto.

L'unità in stima ha accesso dalla Via Matteotti attraverso il passaggio e androne comune anche alle altre unità immobiliari.

La composizione in vani è la seguente: monolocale con angolo cottura, disimpegno, bagno e

ripostiglio. Internamente presenta pavimentazioni in grès ceramicato, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in struttura lignea a vista.

La porta di accesso è del tipo blindata, quelle interne sono in legno tamburato lucidato . L'impiantistica tutta è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento con caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario ubicata nel vano principale.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motore esterno staffato a parete.

Completa la dotazione una contenuta area cortiliva esclusiva.

Complessivamente l'immobile versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .44,90 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.T. con corte esclusiva	sup reale lorda	44,90	1,00	mq.44,90
		44,90		44,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura . Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore e' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni unitamente all'incidenza della corte esclusiva verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2020
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda):min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda):min €684,48-max €1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.t. con corte esclusiva	44,90	€ 1.250,00	€ 56.125,00

Valore complessivo diritto e quota €56.125,00

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%) € 8.418,75

Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo) € 1.958,50

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

N.B.:Gli immobili sono sprovvisti di attestato di prestazione energetica.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni € 47.706,25

Considerando l'immobile locato € 45.747,75

immobile: **N**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con posto auto e corte esclusiva

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] l. con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

abitazione

foglio **41**, particella **271** subalterno **2**, indirizzo Piazza Sandro Pertini 20,piano t., categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq.37-escluse aree scoperte mq.37, rendita € 185,92.

posto auto

foglio **41**, particella **947** subalterno **20**, indirizzo Piazza Sandro Pertini ,piano t., categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale mq.13, rendita € 45,65.

area urbana

foglio **41**, particella **947** subalterno **1**, indirizzo Via Giacomo Matteotti, piano t., categoria area urbana, consistenza mq.53, superficie catastale -, rendita € -.

Come da elaborato planimetrico agli atti (quello ultimo e' presente in banca dati del Comune di Sant'Agostino-soppresso- e non e' stato caricato in banca dati di Terre del Reno sezione B in cui e' presente un elaborato planimetrico precedente non aggiornato), il sub.21 del mapp.947 è b.c.n.c. corte comune al sub.20 del mapp.947 e al sub. 2 del mapp.271.

Parte dell'area cortiliva esclusiva e'

identificata al Catasto Terreni:

Intestazione:

- [REDACTED] l. con sede in Cento c.f. [REDACTED] 4 proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **136**, seminativo di classe 1ª, superficie ha 00.07.65, R.D. €8,72 R.A. €4,15

Confini:

in un sol corpo confina a nord con mapp.546 e 974 sub.4, a est con mapp.947 sub.23 e mapp.961 , a sud con mapp.135, a ovest con mapp. 861; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio necessita di aggiornamento in quanto non rappresenta lo stato dei luoghi. L'aggiudicatario a proprie cure e spese potrà eseguire aggiornamento della mappa e variazione planimetrica.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era gravato da contratto d'affitto a favore del Comune di Terre del Reno stipulato in data 16/11/2018 e scadente il 15/11/2021.

Il contratto, registrato a Cento il 26/11/2018 al n. 2493, grava tutti gli immobili contrassegnati dalla lettera E alla N.

Il canone di locazione annuo complessivo (per tutti gli immobili dalla lettera E alla N) è di €. 68.268,60 oltre Iva come per legge.

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:

-Atto di cessione fitti a favore di [REDACTED] a in qualità di cessionario e contro [REDACTED] giusta scrittura privata autenticata a ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 17/05/2013 rep.12351/7405 trascritta a Ferrara il 30/05/2013 ai nn.7710/5436. Per quanto riguarda contenuto e validità ci si rimette all'atto prodotto in copia nel fascicolo allegati.

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-vedi capitolo 5

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

-vedi capitolo 5

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 08.08.2013 ai nn. 11562/1369

a favore di [REDACTED] con sede in Modena.

contro [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

importo ipoteca: € 600.000,00

importo capitale: € 544.500,00

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215

a favore di [REDACTED] a.

contro [REDACTED] a con sede in Cento.

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori

contro [REDACTED] con sede in Cento.

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

Quanto al mapp. 136:

- il lotto di terreno è pervenuto per acquisto fattone dalla Società "██████████" giusta atto Notaio Domenico Maglione di Cento del 15/12/2006 rep.7136/3605 registrato a Cento il 22/12/2006 al n. 2700 e trascritto a Ferrara il 29/12/2006 al part. 22137.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-**Identificativo** : prot.8960 del 09.10.2007 pdc 217/2007 e proroga dei termini della data di inizio lavori di cui al prot.13080 del 08/10/2008.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: permesso di costruire

Per lavori di: demolizione e costruzione di un edificio.

Data presentazione: 19.07.2007

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

-**Identificativo** : prot.13431/15538 del 12/11/2010 dias 46/2010.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita' in sanatoria

Per lavori di: sanatoria per varianti minori al permesso di costruire n.217/2007.

Data presentazione: 08/10/2010

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: pratica n.C26/2010 del 09/12/2010.

-**Identificativo** : prot.1065/1704 dia 05/2010

Intestato a: ██████████ a.

Tipo Pratica: Denuncia di Inizio Attivita'

Per lavori di: realizzazione di tettoia ad uso ricovero auto.

Data presentazione: 25/11/2010

Data rilascio: -

Agibilità/Abitabilità: -

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali , esterne ed interne , alcune rientranti nella fattispecie

dell'art.19 bis della L.R.23/2004.

Inoltre:

-I due pergolati laterali l'ingresso sono stati trasformati in vani senza autorizzazione alcuna.

-La tettoia autorizzata a copertura del posto auto non e' stata realizzata.

Si esprime pertanto un parere di non conformita'.

E' doveroso premettere che la sanabilita'/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformita' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile la regolarizzazione con pratica di S.C.I.A.in sanatoria.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilita' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di lotto di terreno di forma irregolare avente l'accesso garantito da servitu' di passaggio dalla Piazza Pertini attraverso corte di terzi.

E' edificato da un piccolo edificio ad uso residenziale ad un sol piano fuori terra.

Le strutture portanti sono in muratura, le inclinate in legno con manto di copertura in coppi di cotto.

Esternamente presenta prospetti intonacati colorati, finestre e porte - finestre in legno e vetrocamera dotate di scuri.

Internamente si articola in un monocale con angolo cottura oltre ad antibagno e bagno.

Al momento del sopralluogo i due pergolati previsti da progetto risultavano chiusi e inglobati alla superficie dell'abitazione; opere eseguite senza autorizzazioni di sorta.

Le pavimentazioni sono in grès ceramico, le pareti intonacate e tinteggiate, i soffitti inclinati in struttura lignea a vista.

Le porte interne sono in legno tamburato lucidato.

L'impiantistica in genere è del tipo sottotraccia.

E' presente impianto di riscaldamento a batterie radianti, la cui caldaia di tipo stagno preposta anche alla produzione dell'acqua calda ad uso sanitario è ubicata a parete dell'angolo cottura.

Esternamente l'area cortiliva pertinenziale (escluso il mapp.136) è interamente recintata da rete metallica su paletti in ferro.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq.40,10 , superfici abusive per circa mq.23,20, posto auto scoperto di catastali mq.13,00 oltre corte esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.T.	sup reale lorda	40,10	1,00	mq.40,10
Superfici abusive	sup reale lorda	23,20	0,50	mq.11,60
Posto auto scoperto	sup catastale	13,00	0,20	mq.2,60
		76,30		54,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura . Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni unitamente all'incidenza della corte esclusiva-con le limitazioni *già evidenziate*- verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda):min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda):min €684,48-max €1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.t. con posto auto e corte esclusiva	54,30	€ 1.450,00	€ 78.735,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 78.735,00

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%)

€ 11.810,25

Riduzione per contratto di locazione in essere (vedere doppia valutazione al capitolo successivo)

€ 2.749,50

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Considerando l'immobile libero da locazioni

€ 66.924,75

Considerando l'immobile locato

€ 64.175,25

immobile: 0

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ([REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio 41, particella 961 subalterno 167, indirizzo Piazza Sandro Pertini 9, piano 1°, categoria A/3, classe 2a, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq.55-escluse aree scoperte mq.53, rendita € 278,89.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963)

*sub. 145 (b.c.n.c. area verde comune ai sub.10-11-12-13-14-15-16-19-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-65-66-67-68-69-70-167-168 del mapp.961)

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961)

*sub.153 (b.c.n.c. vano scale-acensore-loc.contatori comune ai sub.19-45-46-47-69-70-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-167-168 del mapp.961)

*sub.165 (b.c.n.c. loc.contatori gas comune ai sub.5-19-45-46-47-69-70-167-168 del mapp.961).

Confini:

a nord con sub.15, a est con sub.168 e vano scale comune, a sud con sub.19, a ovest con sub.20 e vuoto Piazza Pertini; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215.

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] a con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] b trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€ 780,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "A [REDACTED] [REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] a con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il

13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge quanto segue:

-Si rilevano difformità dimensionali e interne ,alcune rientranti nelle tolleranze di cui all'art.19 bis della L.R.23/2004.

Si esprime pertanto un parere di non conformità'.

E' doveroso premettere che la sanabilità/regolarizzazione edilizia necessita uno studio accurato tramite complessi rilievi , la verifica di conformità' agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali ,oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie,antisismiche,sul contenimento dei consumi energetici, degli impianti; ecc. e che tali verifiche laboriose non sono possibili per tempistiche ristrette oltreche' non demandate dall'incarico ricevuto.

Cio' premesso,da un esame sommario,a parere dello scrivente,ad oggi,e' ipotizzabile la regolarizzazione.

Tuttavia per aver certezze circa la possibilità' di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilità' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un più ampio complesso condominiale a quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, ricomprendente anche attività commerciali.

Ha strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate in C.A. e laterizio, prospetti in muratura faccia a vista con porzioni intonacate, manto di copertura in coppi.

Attraverso il vano scale dotato di ascensore, si giunge all'unità in stima che è composta di ingresso, bagno, ampio monolocale con angolo cottura e una loggia.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in grès ceramicato, le porte interne in legno tamburato lucidato.

L'accesso alla loggia avviene attraverso un'ampia vetrata scorrevole costituita da montanti in legno con vetrocamera ed avvolgibili.

L'impiantistica in genere è del tipo sottotraccia; esiste impianto di riscaldamento autonomo funzionante a batterie radianti alimentate da caldaia murale di tipo stagno (preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario) ubicata a parete del bagno.

Complessivamente l'immobile, mai abitato, versa in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .72,10.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al P.1°.	sup reale lorda	65,50	1,00	mq.65,50
loggia.	sup reale lorda	6,60	0,60	mq.3,96
			72,10	69,46

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: abitazioni civili

Stato: ottimo

Valore (superficie lorda):min €1.150,00-max €1.500,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Abitazioni di 1a fascia

Valore (superficie lorda):min €684,48-max €1.014,25.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1°	69,46	€ 1.100,00	€ 76.406,00

Valore complessivo diritto e quota € 76.406,00

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%)

€ 11.460,90

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ **64.945,10**

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

immobile: **P.1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garage

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED] 4

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **88**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano S1, categoria C/6, classe 2a, consistenza mq.18, superficie catastale totale mq.20, rendita € 74,37.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

*sub.150 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.151 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 10-11-12-37-38-39-40-65-66-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.152 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 13-14-15-16-41-42-43-44-67-68-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.153 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub.19-45-46-47-69-70-81-82- 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-167-168 del mapp.961).

Confini:

a nord con sub.87, a est con corsello comune, a sud con sub.89, ad ovest con sub.148; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Societa' ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di ██████████. con sede in San Felice sul Panaro

contro ██████████ con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza ██████████ trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro ██████████. con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€195,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "A ██████████ ██████████" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale ██████████ con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in ██████████ con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del

13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: S ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge la sostanziale conformita' con l'appunto che non sono riportate misure relative all'immobile in stima pertanto sono state misurate graficamente dall'elaborato progettuale depositato agli atti.

Tuttavia e' doveroso evidenziare che per aver certezze circa la possibilita'-se ed in quanto necessaria e possibile - di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale a quattro piani fuori terra , ricomprendente anche attività commerciali.

Ha strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate in C.A. e laterizio, prospetti in muratura faccia a

vista con porzioni intonacate, manto di copertura in coppi.

Dalla Piazza Pertini, attraverso la corte comune protetta da barra elettrificata si accede alla rampa che conduce al piano seminterrato, al corsello di disimpegno ed ai relativi garages.

Quello in stima, di forma rettangolare allungata, presenta pavimentazione in battuta di cemento e pareti tinteggiate.

Esiste impianto elettrico del tipo a vista.

Il locale è protetto da portone basculante in lamiera zincata.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .18,30.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage p.interrato	sup reale lorda	18,30	1,00	mq.18,30
		18,30		18,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso:box-autorimesse

Valore (superficie lorda):min €.281,60-max €.463,81

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage p.interrato	18,30	€ 400,00	€ 7.320,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 7.320,00

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%)

€ 1.098,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ **6.222,00**

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

immobile: **P.2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garage

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **96**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano S1, categoria C/6, classe 2a, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.19, rendita € 66,11.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

*sub.150 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.151 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 10-11-12-37-38-39-40-65-66-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.152 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 13-14-15-16-41-42-43-44-67-68-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.153 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub.19-45-46-47-69-70-81-82- 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-167-168 del mapp.961).

Confini:

a nord con sub.97, a est e sud con terrapieno, ad ovest con corsello comune; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Societa' ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82i.

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€170,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del

13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED].

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge la sostanziale conformita' con l'appunto che non sono riportate misure relative all'immobile in stima pertanto sono state misurate graficamente dall'elaborato progettuale depositato agli atti.

Tuttavia e' doveroso evidenziare che per aver certezze circa la possibilita'-se ed in quanto necessaria e possibile - di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale a quattro piani fuori terra , ricomprendente anche attività commerciali.

Ha strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate in C.A. e laterizio, prospetti in muratura faccia a

vista con porzioni intonacate, manto di copertura in coppi.

Dalla Piazza Pertini, attraverso la corte comune protetta da barra elettrificata si accede alla rampa che conduce al piano seminterrato, al corsello di disimpegno ed ai relativi garages.

Quello in stima, di forma rettangolare allungata, presenta pavimentazione in battuta di cemento e pareti tinteggiate.

Esiste impianto elettrico del tipo a vista.

Il locale è protetto da portone basculante in lamiera zincata.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .17,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage p.interrato	sup reale lorda	17,50	1,00	mq.17,50
		17,50		17,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00-max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso:box-autorimesse

Valore (superficie lorda):min €.281,60-max €.463,81

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage p.interrato	17,50	€ 400,00	€ 7.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 7.000,00

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%)

€ 1.050,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ 5.950,00

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

immobile: **P.3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garage

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **98**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano S1, categoria C/6, classe 2a, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.18, rendita € 66,11.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

*sub.150 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.151 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 10-11-12-37-38-39-40-65-66-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.152 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 13-14-15-16-41-42-43-44-67-68-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.153 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub.19-45-46-47-69-70-81-82- 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-167-168 del mapp.961).

Confini:

a nord con sub.99, a est con terrapieno, a sud con sub.97, ad ovest con corsello comune; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commercioli,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Societa' ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215.

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€.170,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" i [REDACTED] giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del

13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-**Identificativo** : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-**Identificativo** : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge la sostanziale conformita' con l'appunto che non sono riportate misure relative all'immobile in stima pertanto sono state misurate graficamente dall'elaborato progettuale depositato agli atti.

Tuttavia e' doveroso evidenziare che per aver certezze circa la possibilita'-se ed in quanto necessaria e possibile - di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale a quattro piani fuori terra , ricomprendente anche attività commerciali.

Ha strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate in C.A. e laterizio, prospetti in muratura faccia a

vista con porzioni intonacate, manto di copertura in coppi.

Dalla Piazza Pertini, attraverso la corte comune protetta da barra elettrificata si accede alla rampa che conduce al piano seminterrato, al corsello di disimpegno ed ai relativi garages.

Quello in stima, di forma rettangolare allungata, presenta pavimentazione in battuta di cemento e pareti tinteggiate.

Esiste impianto elettrico del tipo a vista.

Il locale è protetto da portone basculante in lamiera zincata.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .16,80.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage p.interrato	sup reale lorda	16,80	1,00	mq.16,80
		16,80		16,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura . Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore e' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova,venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda):min €.400,00-max €.600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso:box-autorimesse

Valore (superficie lorda):min €.281,60-max €.463,81

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage p.interrato	16,80	€ 400,00	€ 6.720,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 6.720,00

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%)

€ 1.008,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ 5.712,00

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

immobile: **P.4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garage

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **101**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano S1, categoria C/6, classe 2a, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.18, rendita € 66,11.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

*sub.150 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.151 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 10-11-12-37-38-39-40-65-66-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.152 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 13-14-15-16-41-42-43-44-67-68-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.153 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub.19-45-46-47-69-70-81-82- 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-167-168 del mapp.961).

Confini:

a nord con sub.102, a est con terrapieno, a sud con sub.100, ad ovest con corsello comune; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████ a.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge la sostanziale conformita' con l'appunto che non sono riportate misure relative all'immobile in stima pertanto sono state misurate graficamente dall'elaborato progettuale depositato agli atti.

Tuttavia e' doveroso evidenziare che per aver certezze circa la possibilita'-se ed in quanto necessaria e possibile - di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale a quattro piani fuori terra , ricomprendente anche attività commerciali.

Ha strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate in C.A. e laterizio, prospetti in muratura faccia a

vista con porzioni intonacate, manto di copertura in coppi.

Dalla Piazza Pertini, attraverso la corte comune protetta da barra elettrificata si accede alla rampa che conduce al piano seminterrato, al corsello di disimpegno ed ai relativi garages.

Quello in stima, di forma rettangolare allungata, presenta pavimentazione in battuta di cemento e pareti tinteggiate.

Esiste impianto elettrico del tipo a vista.

Il locale è protetto da portone basculante in lamiera zincata.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .16,80.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage p.interrato	sup reale lorda	16,80	1,00	mq.16,80
		16,80		16,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura . Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore e' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova,venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda):min €.400,00-max €.600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso:box-autorimesse

Valore (superficie lorda):min €.281,60-max €.463,81

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage p.interrato	16,80	€ 400,00	€ 6.720,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 6.720,00

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%)

€ 1.008,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ 5.712,00

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

immobile: **P.5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Garage

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **102**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano S1, categoria C/6, classe 2a, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.18, rendita € 66,11.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

*sub.150 (b.c.n.c. corsello comune ai sub. 81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.151 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 10-11-12-37-38-39-40-65-66-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.152 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub. 13-14-15-16-41-42-43-44-67-68-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109 del mapp.961).

*sub.153 (b.c.n.c. vano scala, ascensore, loc.contatori comune ai sub.19-45-46-47-69-70-81-82- 83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-167-168 del mapp.961).

Confini:

a nord con sub.103, a est con terrapieno, a sud con sub.101, ad ovest con corsello comune; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215.

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€170,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED]pa con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del

13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti del Comune di Terre del Reno con i luoghi emerge la sostanziale conformita' con l'appunto che non sono riportate misure relative all'immobile in stima pertanto sono state misurate graficamente dall'elaborato progettuale depositato agli atti.

Tuttavia e' doveroso evidenziare che per aver certezze circa la possibilita'-se ed in quanto necessaria e possibile - di sanare (con o senza modiche in adeguamento) e l'ammontare di oblazione/oneri si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una piu' approfondita valutazione con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

In caso di impossibilita' a sanare l'aggiudicatario si dovra' far carico delle opere di messa in pristino/demolizione ;nulla escluso.

Descrizione

Trattasi di garage posto al piano interrato di un più ampio complesso condominiale a quattro piani fuori terra , ricomprendente anche attività commerciali.

Ha strutture portanti verticali, orizzontali ed inclinate in C.A. e laterizio, prospetti in muratura faccia a

vista con porzioni intonacate, manto di copertura in coppi.

Dalla Piazza Pertini, attraverso la corte comune protetta da barra elettrificata si accede alla rampa che conduce al piano seminterrato, al corsello di disimpegno ed ai relativi garages.

Quello in stima, di forma rettangolare allungata, presenta pavimentazione in battuta di cemento e pareti tinteggiate.

Esiste impianto elettrico del tipo a vista.

Il locale è protetto da portone basculante in lamiera zincata.

Complessivamente versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di circa mq .16,80.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage p.interrato	sup reale lorda	16,80	1,00	mq.16,80
		16,80		16,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso:box-autorimesse

Valore (superficie lorda):min €.281,60-max €.463,81

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage p.interrato	16,80	€ 400,00	€ 6.720,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 6.720,00

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%)

€ 1.008,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

€ 5.712,00

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

immobile: **Q.1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] 4 proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **172**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con mapp.953, a est con sub.141, a sud con sub.158, ad ovest con sub. 139; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro CO.GE.FER s.r.l. con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€.11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da [REDACTED] i [REDACTED] giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **173**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con mapp.953, a est con sub.143, a sud con sub.158, ad ovest con sub. 141; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] l. con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€.11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: Soc.Co.Ge.Fer s.p.a.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: Soc.Co.Ge.Fer s.p.a.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%) € 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale -e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente. € 2.431,00

immobile: **Q.3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **174**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.171, a est con mapp.977, a sud con sub.175, ad ovest con sub.158; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED], con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED], con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€.11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████.

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **175**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.174, a est con mapp.977, a sud con sub.176, ad ovest con sub.158; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da [REDACTED] i [REDACTED] " giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: ██████████

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: ██████████

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.5**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **176**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.175, a est con mapp.977, a sud con sub.120, ad ovest con sub.158; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **177**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.122, a est con mapp.977, a sud con sub.178, ad ovest con sub.158; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

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

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED], con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 *Trascrizioni:*

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.7**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **179**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.126, a est con mapp.977, a sud con sub.130, ad ovest con sub.158; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

- Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da [REDACTED] " giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%) € 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente. € 2.431,00

immobile: **Q.8**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **180**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.131, a est con mapp.977, a sud con sub.145, ad ovest con sub.158; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di ██████████ con sede in San Felice sul Panaro

contro ██████████ con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

- Sentenza ██████████ trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro ██████████ con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "██████████" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale ██████████ con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in ██████████ con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

Pavimentato in mattonelle autobloccanti è identificato in loco da perimetrazione di colore rosso.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq.13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La proprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.9**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **182**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unità immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord con sub.181, a est con sub.158, a sud con sub.133, ad ovest con sub.145; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Società ha dichiarato che l'immobile non è gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di [REDACTED], con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

- Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq .13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00

13,00

13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per

ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura . Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore e' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova,venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda):min €.400,00-max €.600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda):min €.132,52-max €.198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota € 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

immobile: **Q.10**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **961** subalterno **181**, indirizzo Piazza Sandro Pertini , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.16, superficie catastale totale mq.16, rendita € 56,19.

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.144 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.149 (b.c.n.c. locale pulizie comune a tutti i sub. del mapp. 961).

n.b: in elaborato planimetrico non è indicato quale comune il sub.158 che è fra gli altri corsello di disimpegno di tutti i posti auto scoperti.

Confini:

a nord e ovest con sub.145, a est con sub.158, a sud con sub.182; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerci,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Societa' ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215,

a favore di S. [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€.11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da [REDACTED] " giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società' alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il 06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996

rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Piazza Pertini attraverso sbarra elettrificata e percorrendo il disimpegno/corsello comune anche ad altri posti auto.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq .16,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	16,00	1,00	mq.16,00

16,00

16,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per

ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura . Alla superficie catastale verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore e' mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile .

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in ci si trova,venduto a corpo e non a misura , e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda):min €.400,00-max €.600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda):min €.132,52-max €.198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	16,00	€ 220,00	€ 3.520,00

Valore complessivo diritto e quota € 3.520,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 528,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.992,00

Lotto: Q.11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Posto auto scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Cento c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 ,

foglio **41**, particella **963** subalterno **8**, indirizzo Via Caduti di Nassiriya , piano T, categoria C/6, classe 1a, consistenza mq.13, superficie catastale totale mq.13, rendita € 45,65.

Derivante da:

gia' sub.3 del mapp.963 del Comune di Sant'Agostino giusta variazione della destinazione da area urbana a posto auto scoperto di cui al prot.FE0009518 del 27/01/2011.

N.B.:L'elaborato planimetrico agli atti non risulta aggiornato in quanto il posto auto e' indicato come sub.3 (precedenti dati di censimento).

Come da elaborato planimetrico agli atti spetta all'unita' immobiliare la comunione di:

*sub.144 del mapp.961 (b.c.n.c. portico comune a tutti i sub.dei mapp.961 e 963).

*sub.5 del mapp.963 (b.c.n.c. piazzale comune a tutti i sub.1,2,3 e 4 del mapp. 963).

*sub.6 (b.c.n.c. area verde comune ai sub.20-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-71-72-73-74-75-76-78-79-80-169 del mapp.961 e ai sub.1-2-3-4 del mapp.963).

Confini:

a nord con sub.6, a est con sub.6 e 7, a sud con sub.4, ad ovest con sub.5; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria agli atti dell'Agenzia del Territorio sostanzialmente corrisponde allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: a traffico locale con buona dotazione di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali,commerciali,agricole.

3. STATO DI POSSESSO:

L'Amministratore della Societa' ha dichiarato che l'immobile non e' gravato da contratto di locazione a favore di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-

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

-

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

-

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- servitù coattiva di fognatura costituita a favore del Comune di Sant'Agostino con atto della Giunta Comunale in data 12/12/1995 rep.468 trascritta a Ferrara il 22/12/1995 al part.11624.

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

(aggiornamenti al 25.01.2021)

4.2.1 Iscrizioni:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Ferrara in data 14.02.2014 ai nn. 1655/215.

a favore di [REDACTED] con sede in San Felice sul Panaro

contro [REDACTED] con sede in Cento

importo ipoteca: € 120.000,00

importo capitale: € 81.772,82

4.2.2 Trascrizioni:

-Sentenza [REDACTED] trascritta a Ferrara il 05.10.2020 ai nn.14712/10458 a favore di Massa dei creditori contro [REDACTED] con sede in Cento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-€.11,00 circa annui.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: a carico dell'acquirente come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica -

Indice di prestazione energetica: -

Avvertenze ulteriori: Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In più ampia consistenza i terreni sui quali è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in stima sono stati acquistati da "[REDACTED]" giusto atto di compravendita a ministero Notaio Iacopo Bersani di Bologna del 12/05/2004 rep. 31237/5241 registrato a Bologna il 07/06/2004 al n. 3436 e trascritto a Ferrara il 09/06/2004 al part. 7414.

Ha fatto seguito atto di trasformazione societaria a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 12/12/2012 rep.12106/7244 trascritto a Ferrara il 18/12/2012 ai nn.17280/11786 con il quale [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno si trasformava in [REDACTED] con sede in Casalecchio di Reno.

Quanto compravenduto era pervenuto alla Società alienante in forza di :

*atto di conferimento in sede di costituzione a ministero Not.Sertori Fabrizio di Bologna del 13/02/1985 rep.14695/4420 reg. a Bologna il 05/03/1985 al n.3693 e trascritto a Ferrara il

06/03/1985 al part.2033;

*atto di trasformazione societaria e trasferimento sede a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 30/05/1995 rep.19771 reg. a Ferrara il 15/06/1995 al n.1356 trascritto a Ferrara il 13/06/1995 al part.568.

*atto di trasformazione societaria a ministero Not.Magnani Alberto di Ferrara del 19/12/1996 rep.21795 reg. a Ferrara il 08/01/1997 al n.52 e trascritto a Ferrara il 10/01/1997 al part.372.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti edilizi, il Comune di Terre del Reno ha rintracciato ed esibito le seguenti pratiche :

-Identificativo : prot.7261/2004 pratica n.p.c. 56/04; D.I.A. prot.4769 del 07/04/2006; D.I.A.prot.7198 del 14/06/2007 e variante prot.13816 del 12/11/2007.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di costruire.

Per lavori di: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da Piano Particolareggiato Convenzionato "Le Piazze".

Data presentazione: 05/06/2004.

Data rilascio: 14/06/2004.

Agibilità/Abitabilità: -

-Identificativo : prot.7259/2004 prat.PC 57/2004 del 01/07/2004 e D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera prot.2457/2006 pratica 13/2006 del 21/02/2006.

Intestato a: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per lavori di: Costruzione di edificio residenziale e commerciale -Lotto1.

Data presentazione: 05/06/2004

Data rilascio: 01/07/2004

Agibilità/Abitabilità: 16/06/2006.

7.1 Conformità edilizia:

Autorizzato.

Descrizione

Trattasi di posto auto scoperto in area recintata di pertinenza del " Condominio Le Piazze".

L'accesso avviene dalla Via Caduti di Nassiriya attraverso un piazzale comune.

A miglior descrizione vedasi la documentazione fotografica allegata.

Superficie complessiva di catastali mq .13,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	Sup catastale	13,00	1,00	mq.13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE:

8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, destinazione e gradi di finitura. Alla superficie catastale verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore è mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). La comproprietà delle parti comuni verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) **1° semestre 2020**
B/2 Centrale/Sant'Agostino-Centro dell'abitato

Destinazione d'uso: box

Stato: normale

Valore (superficie lorda): min € 400,00 - max € 600,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: posto auto scoperto

Valore (superficie lorda): min € 132,52 - max € 198,78

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto scoperto	13,00	€ 220,00	€ 2.860,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 2.860,00

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%)

€ 429,00

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale - e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente.

€ 2.431,00

Cio' premesso,

per una miglior vendibilita' ,lo scrivente , [REDACTED], ritiene opportuno accorpere gli immobili nei **seguenti LOTTI** con i relativi prezzi a base d'asta (al netto delle detrazioni indicate in relazione).

Per gli immobili da "E" a "N" e' stato preso in considerazione il valore allo stato "libero da locazioni."

LOTTO 1:	immobile A	tot.€. 3.051.500,00	(terreni ineditati)
LOTTO 2:	immobile B	tot.€. 872.563,25	(terreni con fabbricati)
LOTTO 3:	immobile C	tot.€. 33.354,00	(terreno ineditato)
LOTTO 4:	immobile D	tot.€. 33.354,00	(terreno ineditato)
LOTTO 5:	immobile E+P.1+Q.1	tot.€. 141.635,50	(ufficio con garage e posto auto)
LOTTO 6:	immobile F+P.2+Q.2	tot.€. 115.583,00	(abitazione con garage e posto auto)
LOTTO 7:	immobile G+P.3+Q.3	tot.€. 62.917,00	(abitazione con garage e posto auto)
LOTTO 8:	immobile H+P.4+Q.4	tot.€. 70.873,00	(abitazione con garage e posto auto)
LOTTO 9:	immobile I+P.5+Q.5	tot.€. 100.351,00	(abitazione con garage e posto auto)
LOTTO 10:	immobile L+Q.6+Q.7	tot.€. 64.043,25	(abitazione con 2 posti auto)
LOTTO 11:	immobile M+Q.8+Q.9	tot.€. 52.568,25	(abitazione con 2 posti auto)
LOTTO 12:	immobile N	tot.€. 66.924,75	(abitazione con posto auto)
LOTTO 13:	immobile O+Q.10+Q.11	tot.€. 70.368,10	(abitazione con 2 posti auto)

Allegati:

-documentazione fotografica e planimetria dimostrativa di ciascun immobile.

Ferrara 2 aprile 2021

L'Esperto alla stima

In documenti a parte: fascicoli allegati

immobile **A**

Cattedrale di San Giovanni Evangelista Cattedrale di San Giovanni Evangelista di Ferrara	
	Indirizzo: Via S. Giovanni Evangelista 41012 Ferrara
Superficie: Campi agrari	



immobile **B**

CANTIERE PIAZZA DENTRO IL CANTIERE DI PIANO B	
	Superficie 1110 14/10/2019
Conservato Giorgio Ughi	

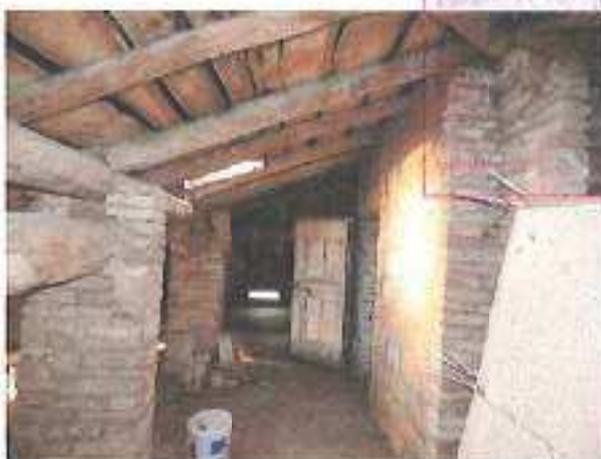


immobile B

Cat. 10 (Art. 1, lett. a) del D.Lgs. n. 231/2001
Cassa di Ferrarato
Cassa di Ferrarato
Cassa di Ferrarato
Cassa di Ferrarato



immobile **B**



immobile **B**

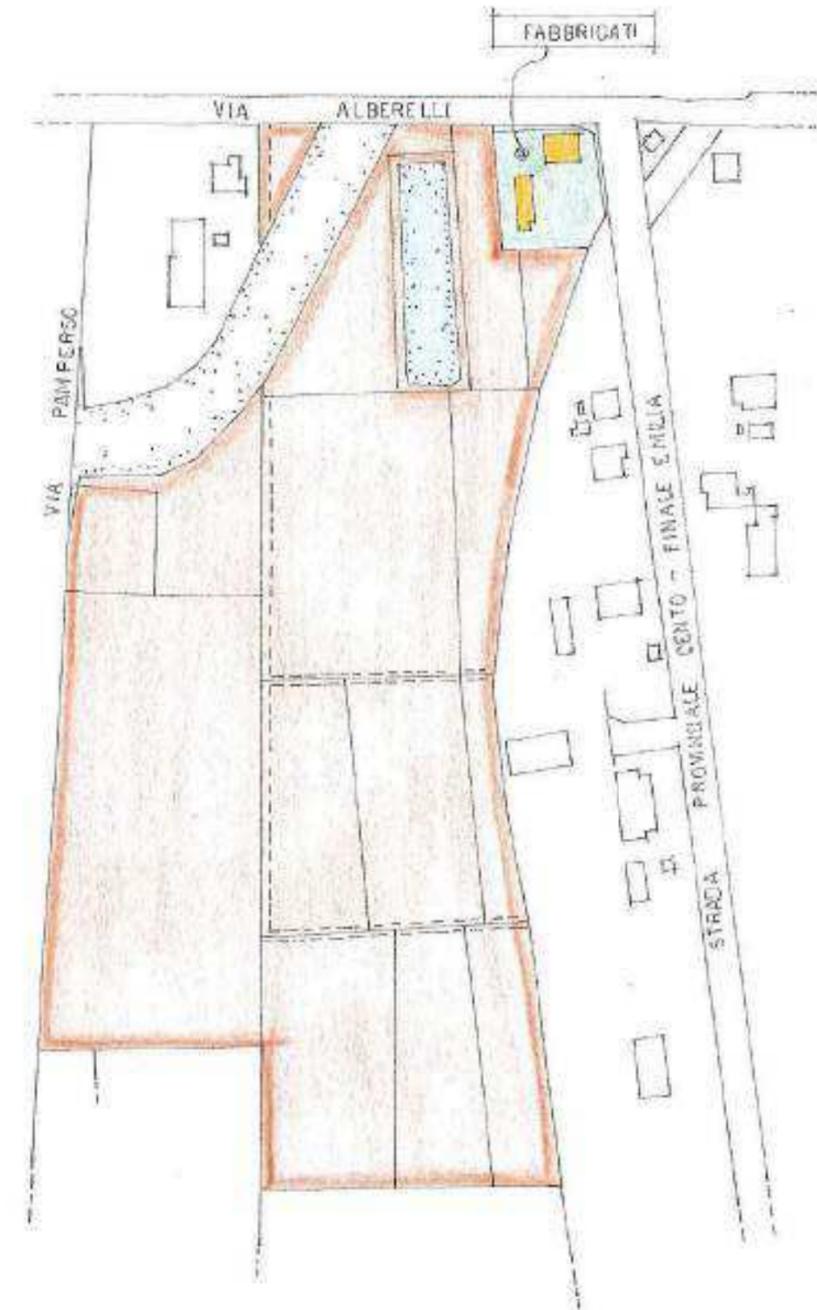
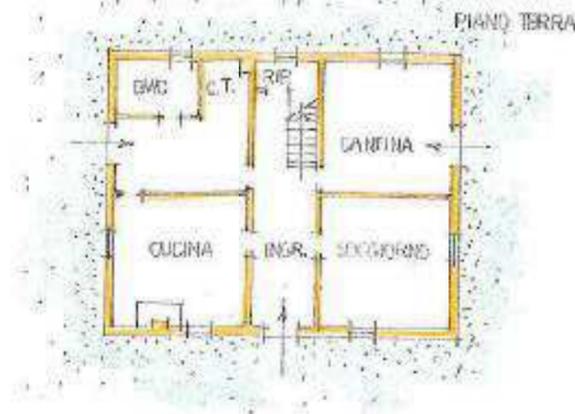
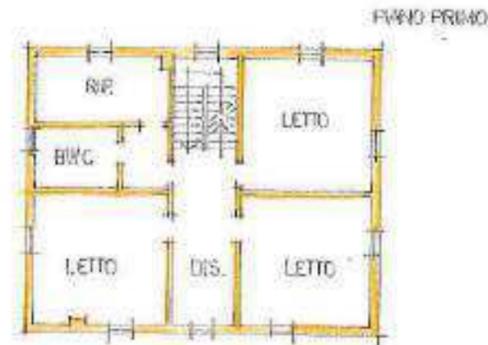
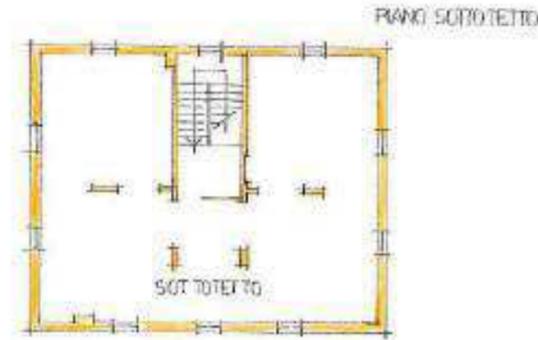
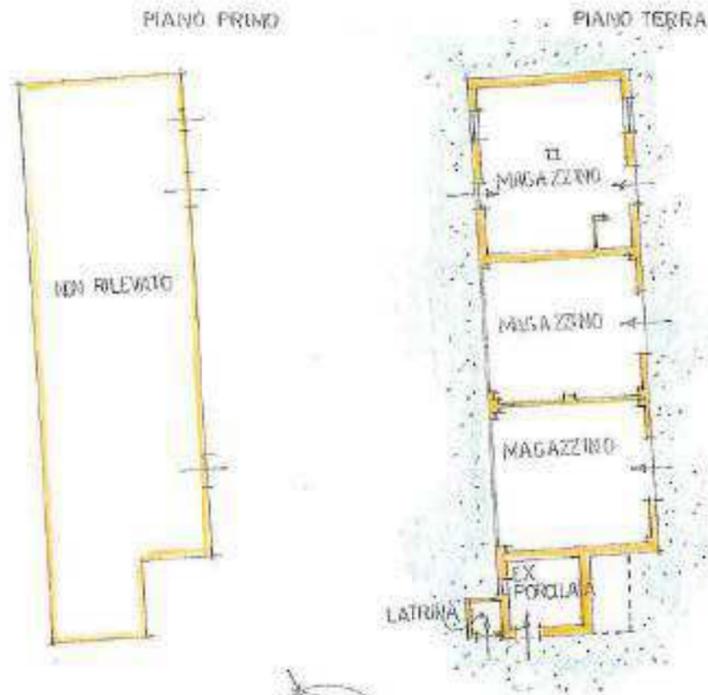




immobile **B**

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA

dell'immobile in Cento, Via Alberelli 21/Via Pamperso



Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



immobile **D**

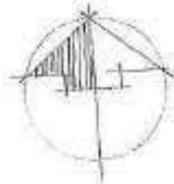
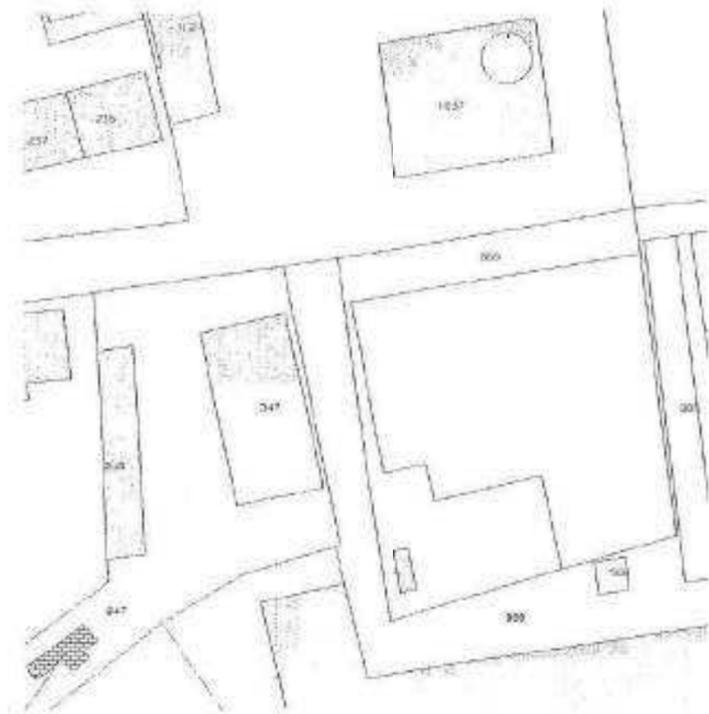


immobile E.

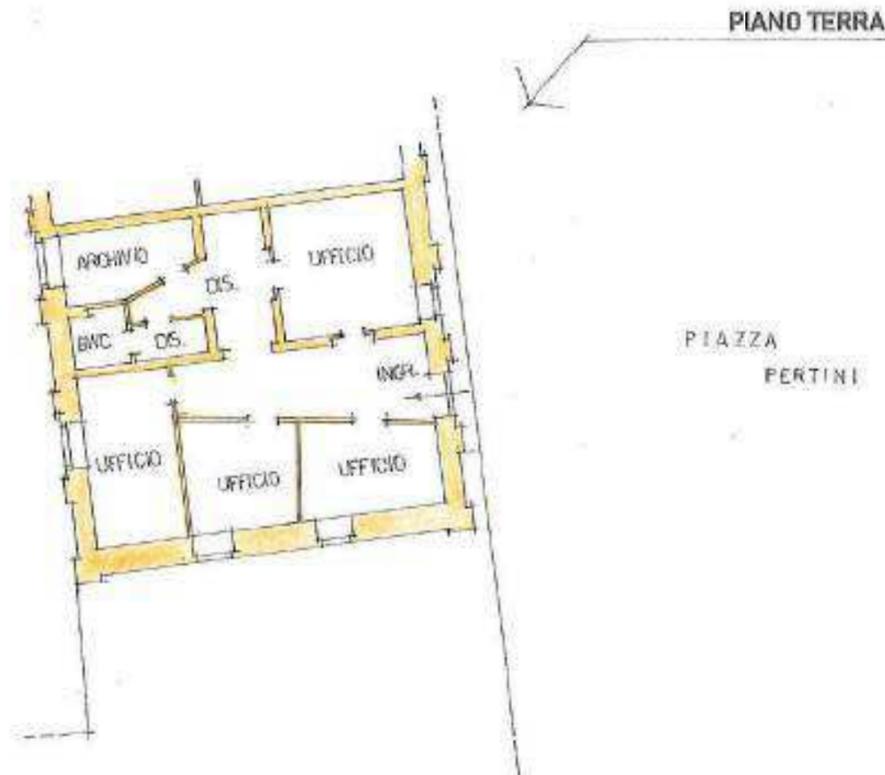
Giorgio Pizzetti
Allegato al verbale di vendita
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



immobile E
Catasto: Terre del Reno
Comune: Terre del Reno
Foglio: 41 Mapp. 247-947 parte



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 247-947 parte



PIAZZA
PERTINI

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



immobile F.

Colore Finiture
Lunghezza e larghezza
[REDACTED]



immobile **F**

Catasto	
Indirizzo	350400000
ST. ALBA	
Catasto	
Indirizzo	350400000
ST. ALBA	

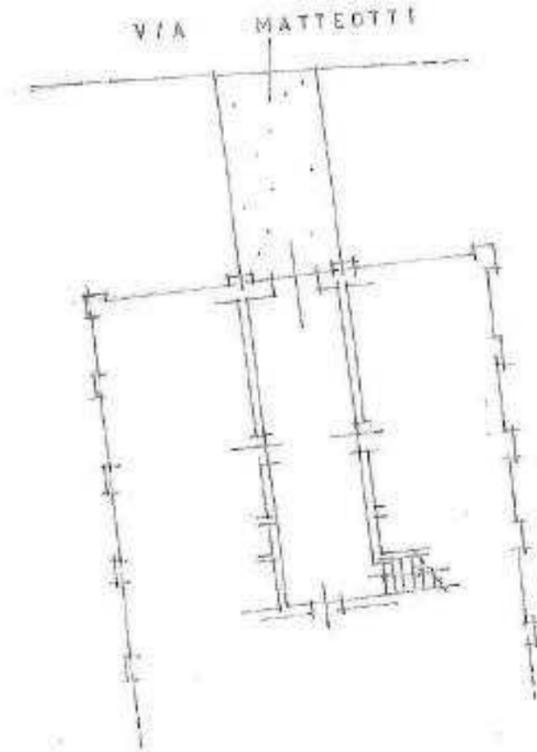
PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Via Matteotti 7



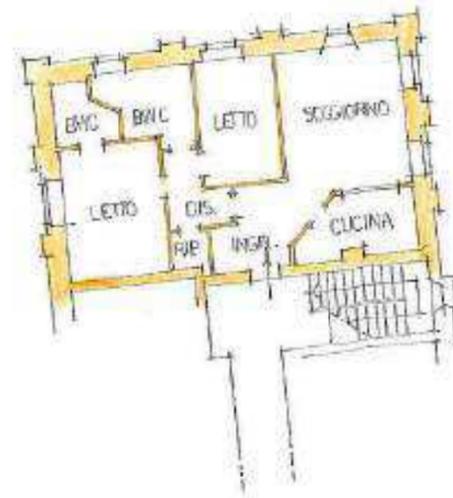
Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 247-947 parte

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



PIANO TERRA



PIANO 1°

immobile G

Giorgio Ughi	
Geometra	
Via ...	
...	
...	
...	
...	



immobile **G**

Collegio Sindacale	
Dipartimento di Economia e Statistica	
di Ferrara	
Indirizzo	via ...
Cap	41012
Prov	FE
Cassa di Credito	
di Ferrara	



immobile H

Diffidato Prosciutto
C/Co. Genovese
C/Co. Genovese
C/Co. Genovese



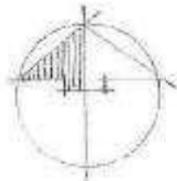
immobile **H**

Delibera Consob n. 18598/2010
Cassa di Risparmio di Ferrara
S.p.A. - Credito Ferrarese
S.p.A. - Credito Ferrarese



immobile H

Caratterizzazione	
Classificazione catastale	
Superficie	
Stato	
Altre note	



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 247-947 parte

1	
2	
3	
4	
5	

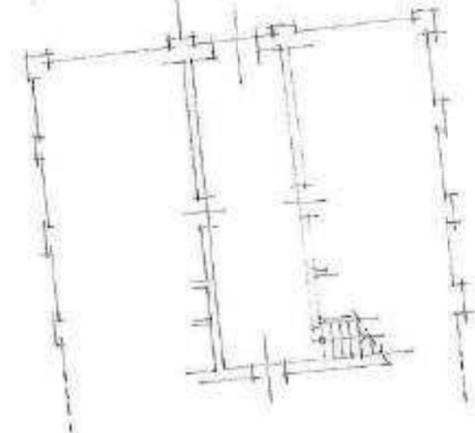
Ferrara il _____

l'Esperto alla stima

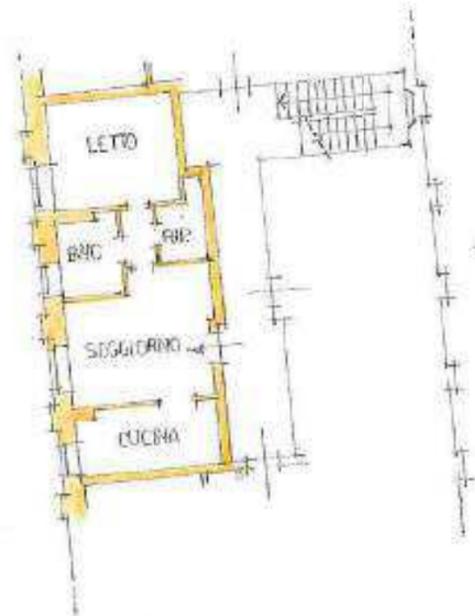
VIA MATTEOTTI

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Via Matteotti 7

PIANO TERRA



PIANO 1°



immobile I.

Ufficio Provinciale
Finanze e Cassa di Risparmio
di Ferrara
Via ...
Ferrara
D. 41013



immobile I

Catasto: 11/001/001/001/001	
Geometra: [REDACTED]	
Cognome: [REDACTED]	
Telefono: [REDACTED]	



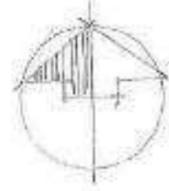
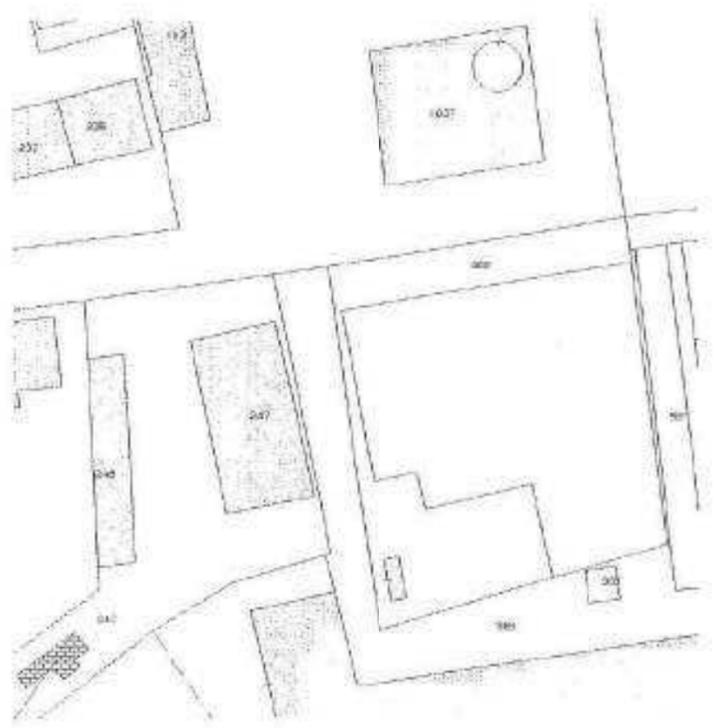
immobile I

Catasto	
Municipalità	
Foglio	
Parte	
Mappa	
Catasto	
Municipalità	
Foglio	
Parte	
Mappa	
Catasto	
Municipalità	
Foglio	
Parte	
Mappa	

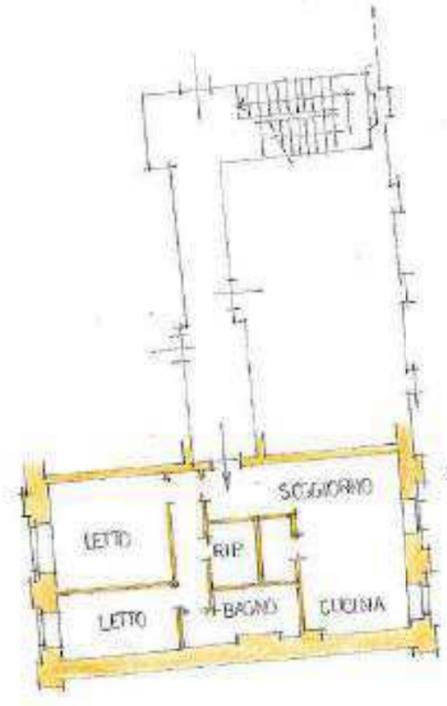
VIA MATTEOTTI

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Via Matteotti 7

PIANO TERRA



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 247-947 parte



PIANO 1°

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



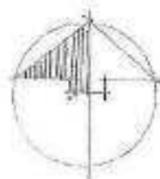
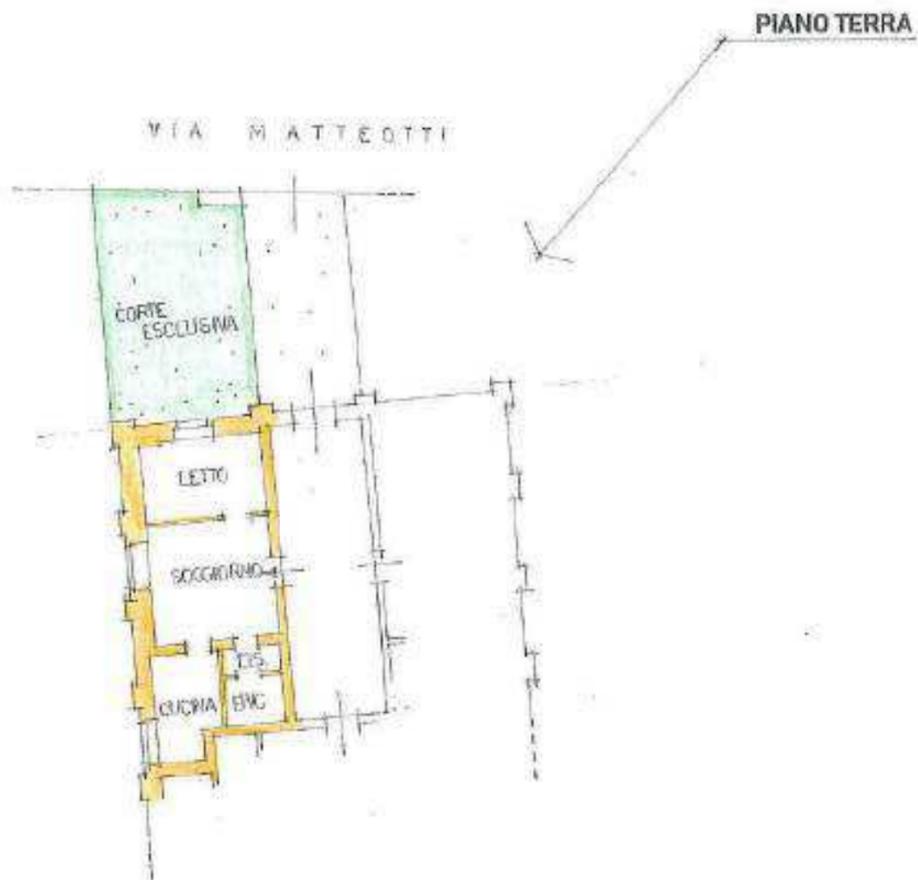
immobile L

Collegio Professionale
Piazza S. Francesco 10
41012 Ferrara
Tel. 0532 434111
www.collegiofe.it



immobile L

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Via Matteotti 7



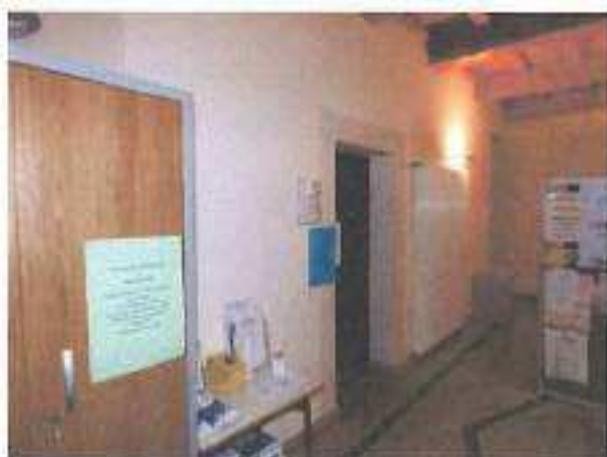
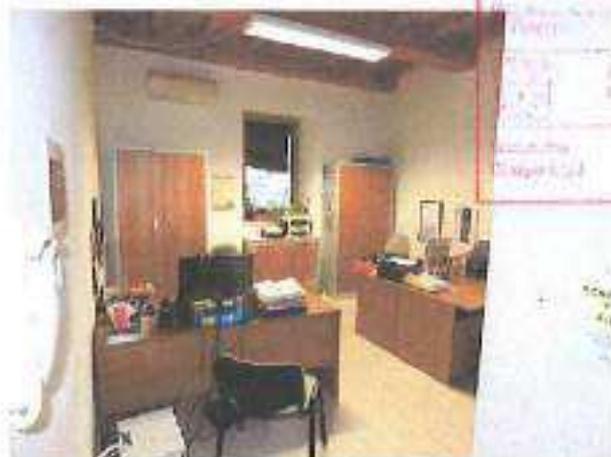
Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 247-947 parte

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



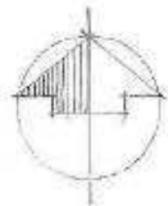
immobile **M**



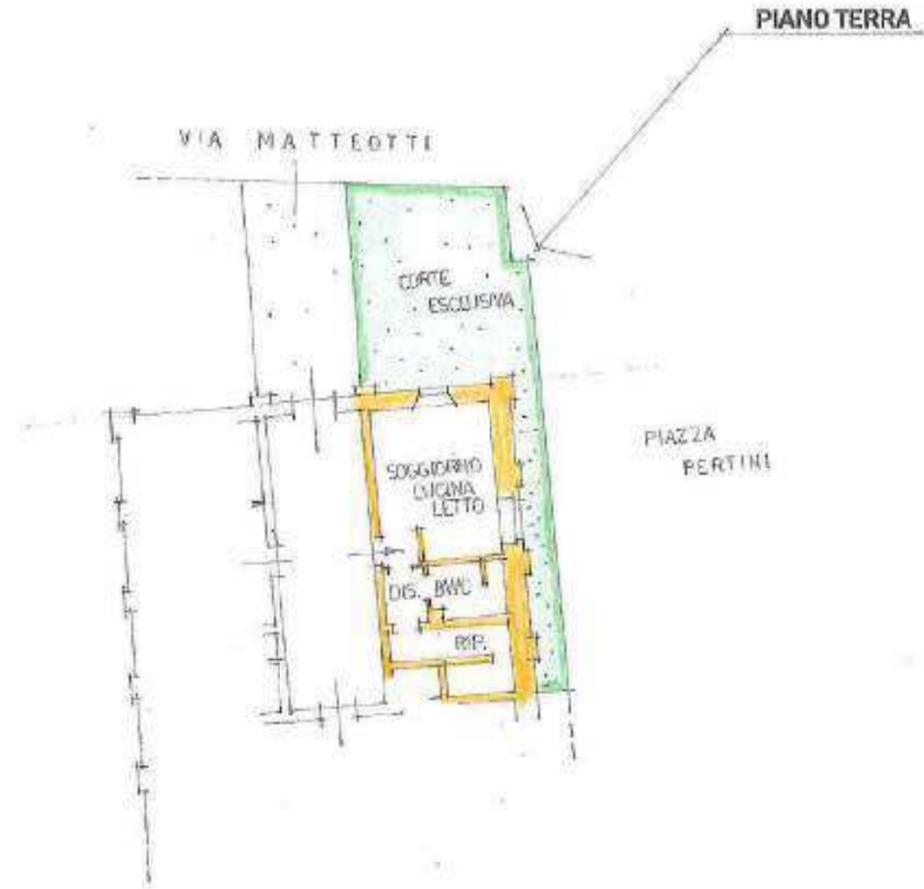
immobile M

Collegio Provinciale Censimenti e Catastro Misure di Ferrara	Aut. Prov. Atto n. 1000
Collegio Censimenti	

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Via Matteotti 7



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 247-947 parte



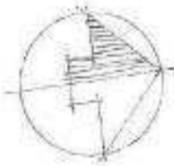
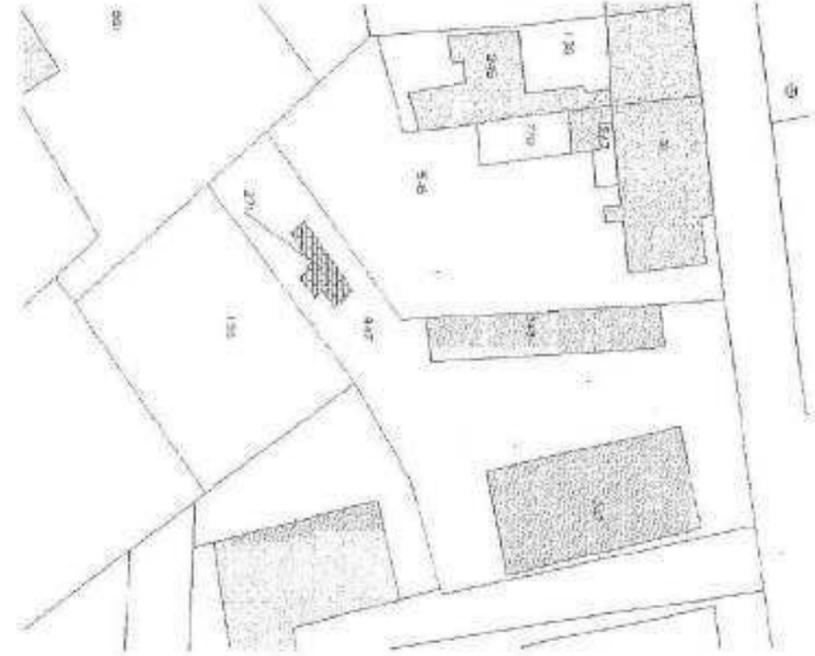
immobile N.

Calcolo Finalizzato
Gestione e Conservazione
di Terzo
Alto
[REDACTED]



immobile N





Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 947 parte-271 -136

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



immobile N



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Piazza Pertini

PIANO TERRA

PIAZZA
PERTINI

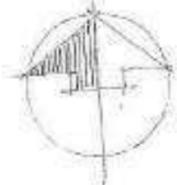
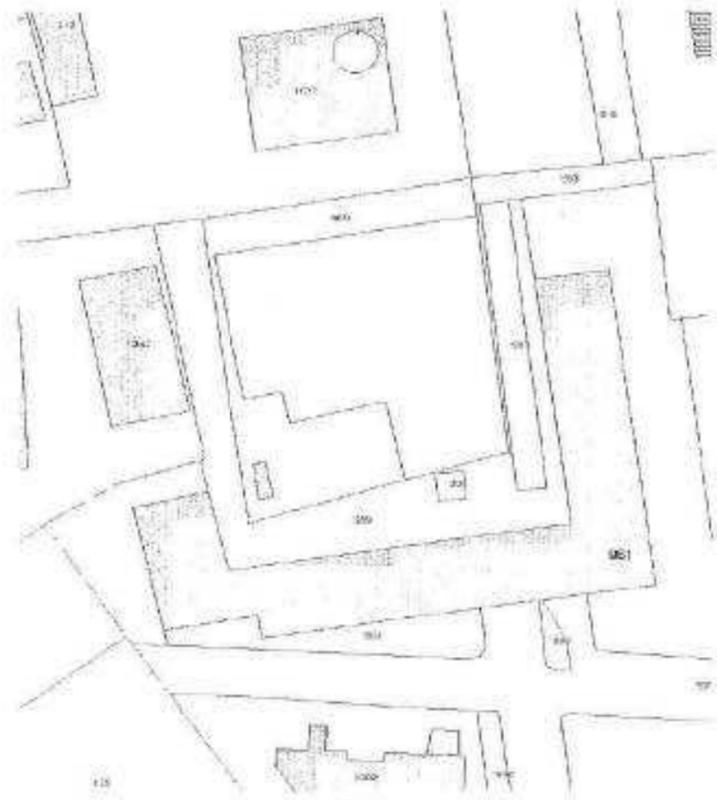
immobile 0.



immobile 0

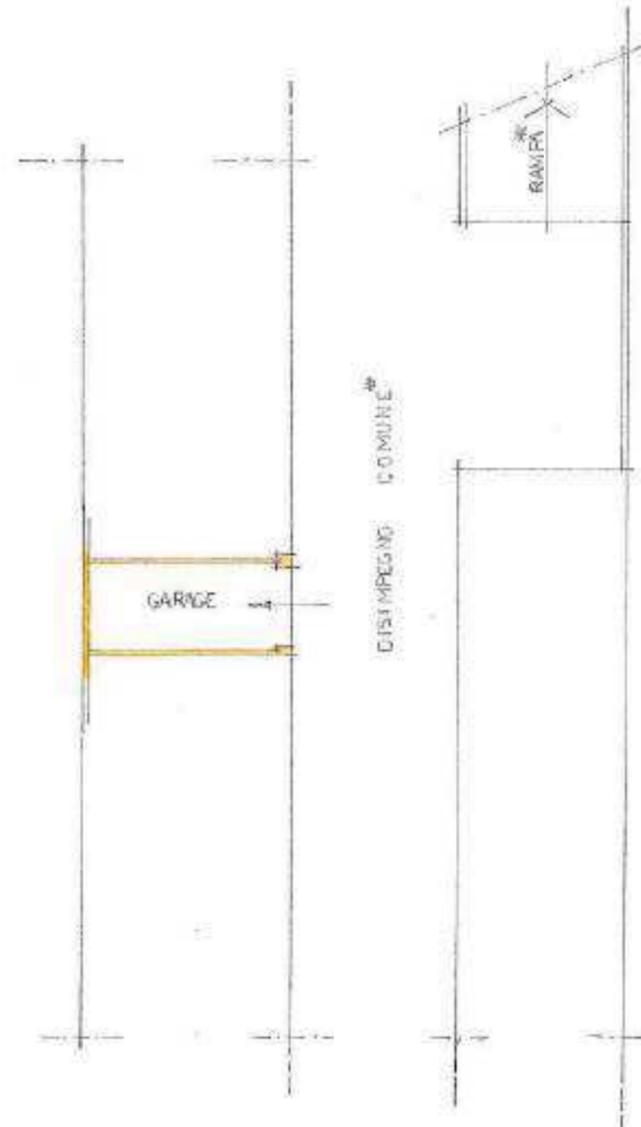


immobile P.1



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

PIANO SEMINTERRATO



Ferrara il _____

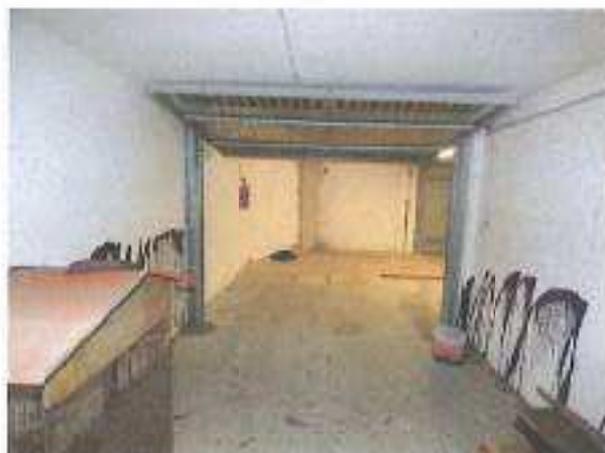
l'Esperto alla stima

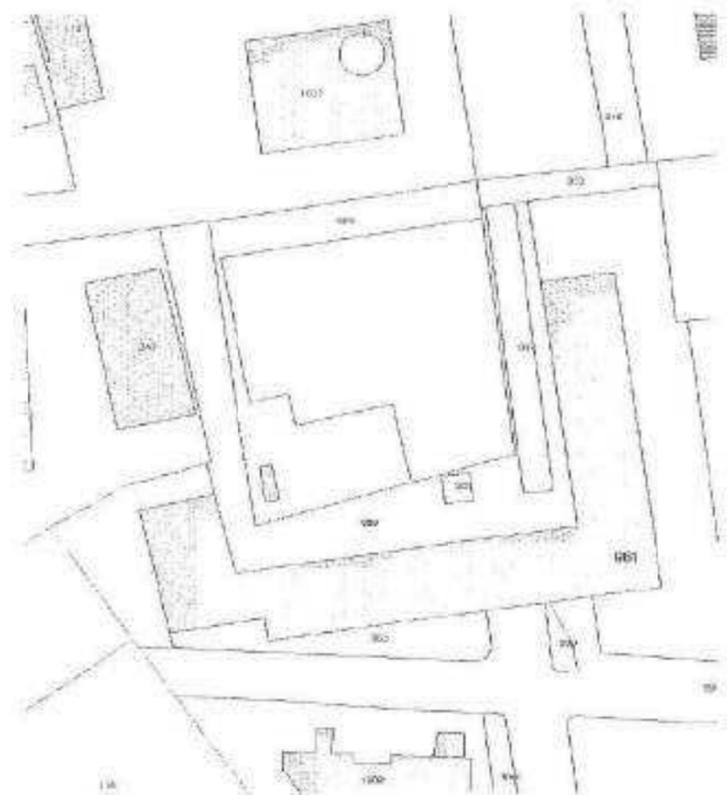


immobile P.2



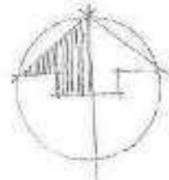
Collegio Provinciali Civiltà e Scienze Giuridiche di Ferrara	
	Protocollo Albo N. 1022
Giurista Giorgio Ugli	





immobile P.2

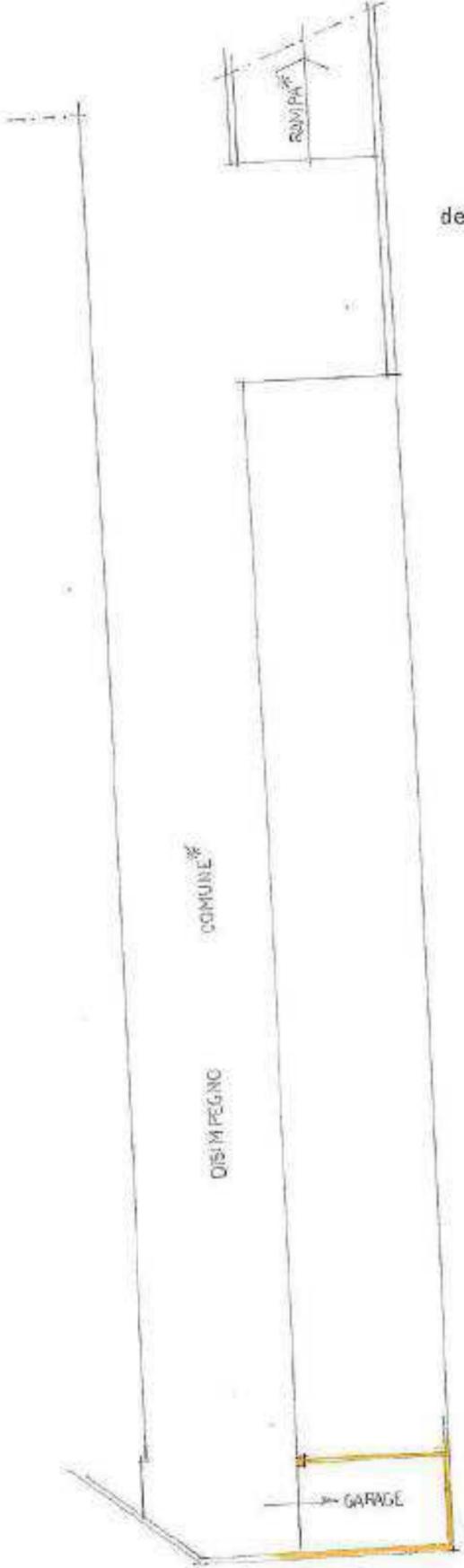
Indirizzo	Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Comune	Terre del Reno
Provincia	FE
Superficie	1.200 mq
Valore	1.200.000 €
Stato	Disposto



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima

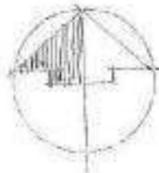
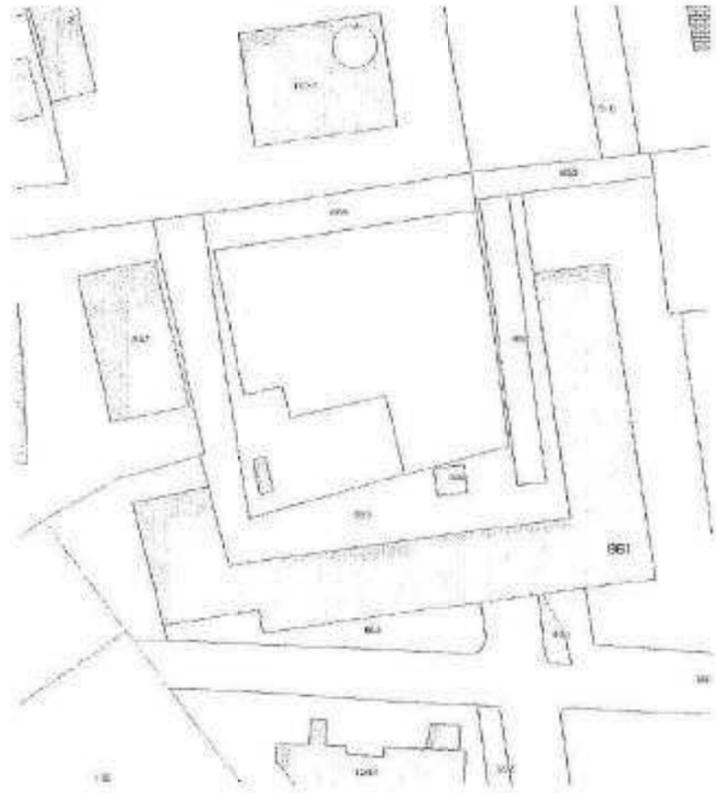


PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Piazza Pertini

PIANO SEMINTERRATO

immobile P.3





Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile P.3

Categoria	
Superficie	
Volume	
Valore	
Stato	
Altre note	

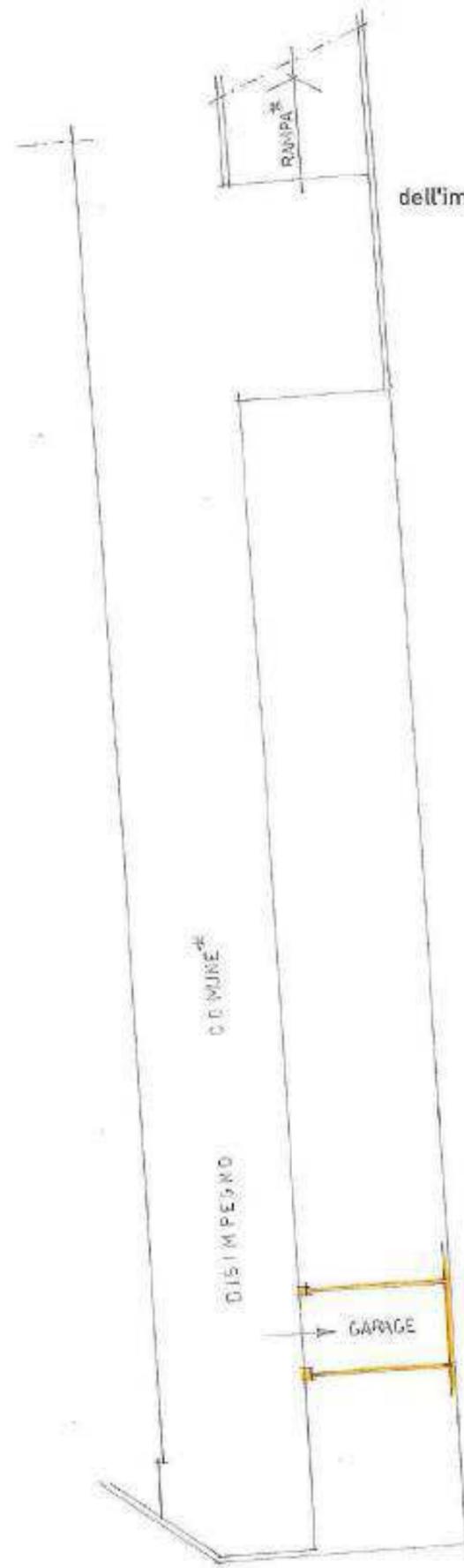
Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Piazza Pertini

PIANO SEMINTERRATO

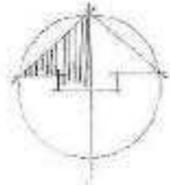
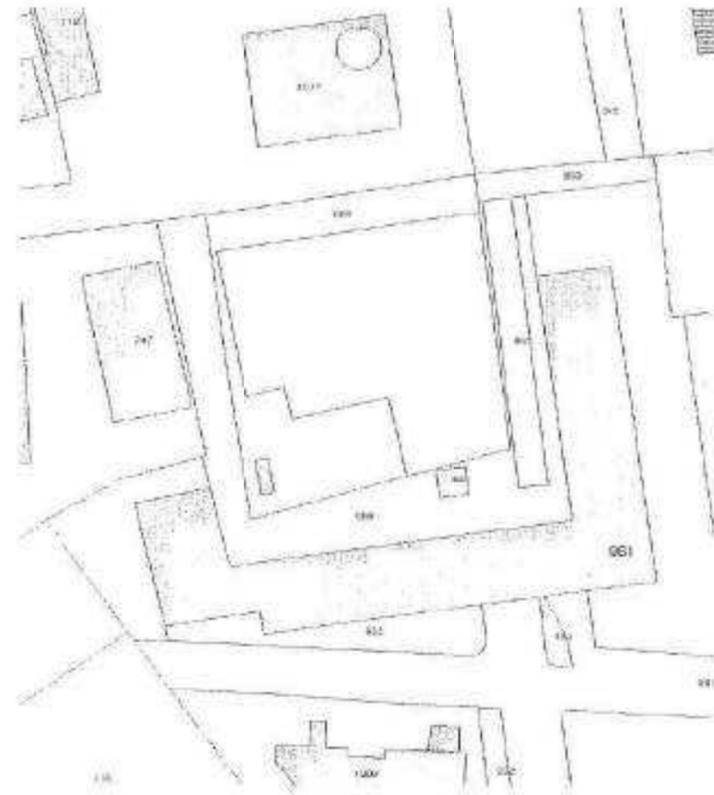


immobile P.4



Categoria	Immobilie
Subcategoria	Garage
Stato	Libero
Superficie	
Volume	
Indirizzo	
Comune	
Provincia	
Paese	





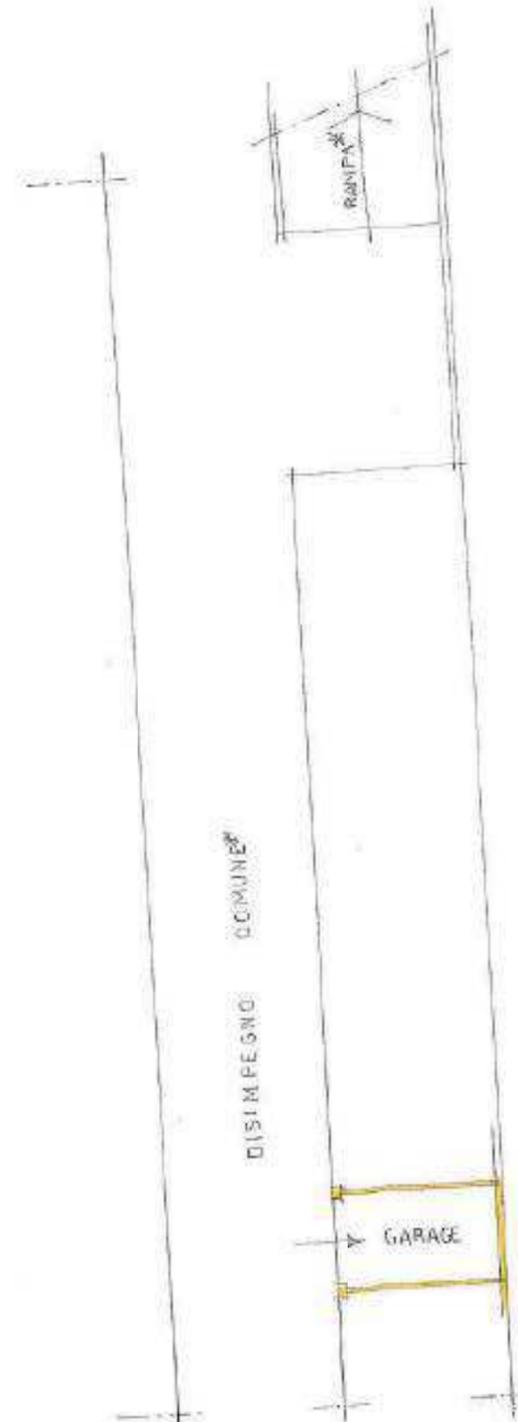
Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile P.4



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Piazza Pertini

PIANO SEMINTERRATO



Ferrara il _____

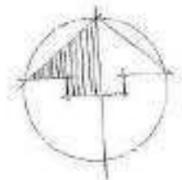
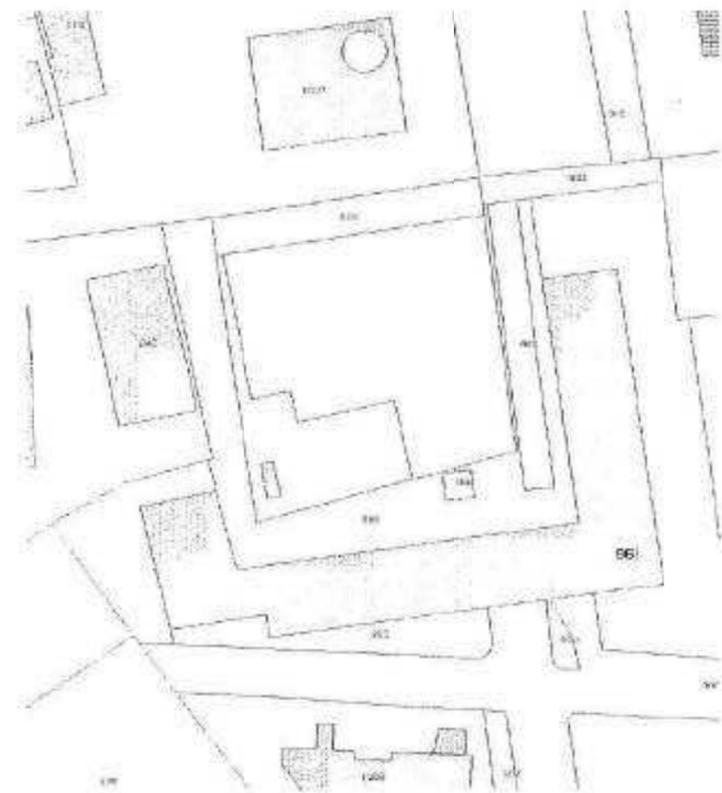
l'Esperto alla stima



immobile P.5

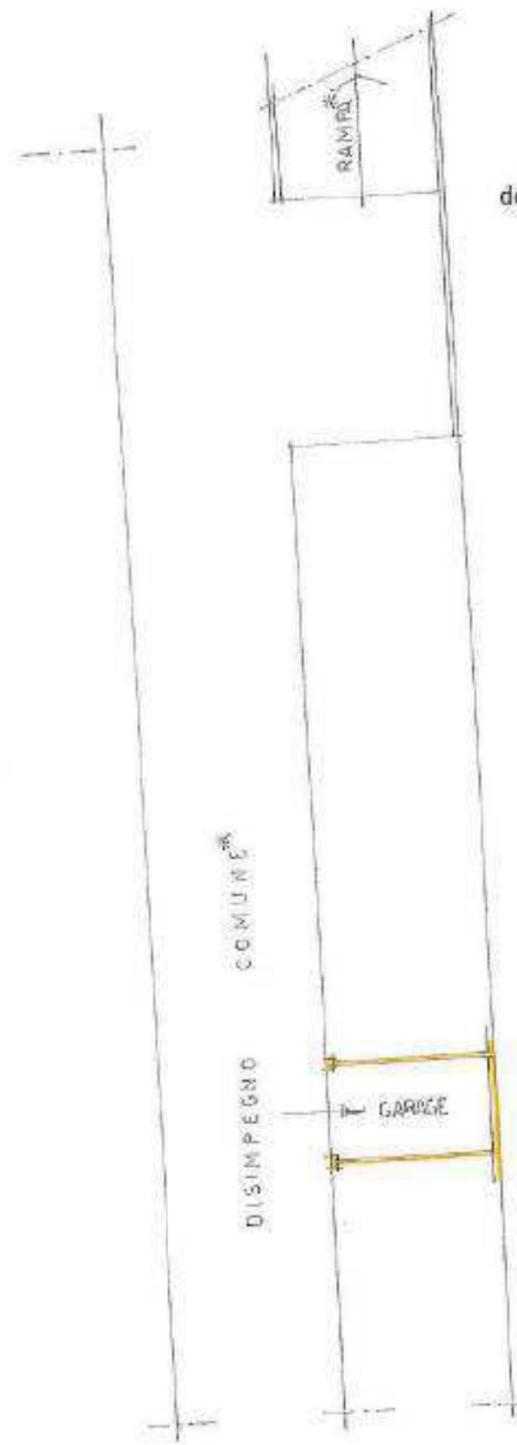
Collegio Professionale
Geometri e Periti di Ferrara
Ferrara
Via S. Maria Nuova
41012
Tel. 0532/434111





Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile P.5



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Piazza Pertini

PIANO SEMINTERRATO

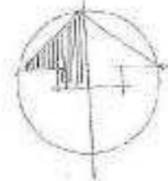
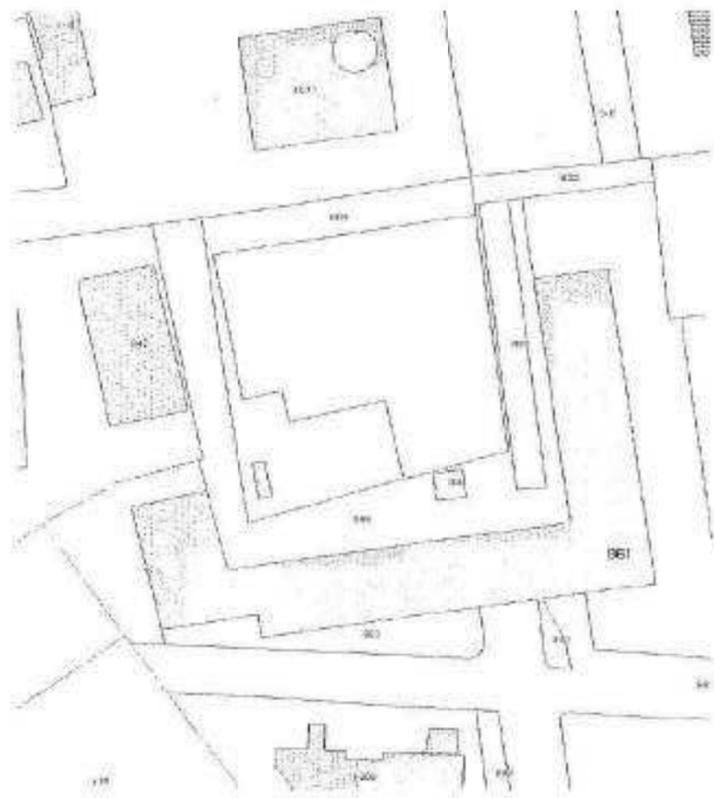


immobile **Q.1**

Catasto Immobiliare	
Circoscrizione di Ferrara - Contrada	
Municipalità	
Foglio	
Particella	
Catasto	

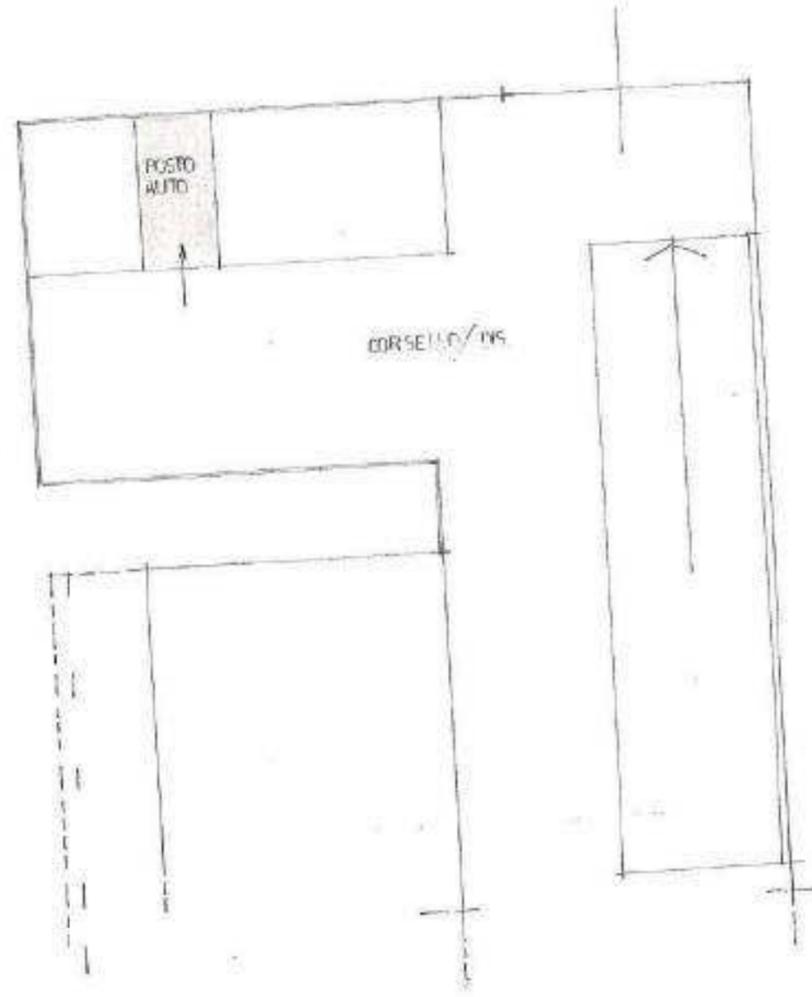


immobile Q.1



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

PIANO TERRA



Ferrara il _____

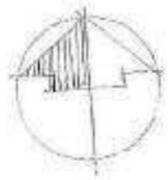
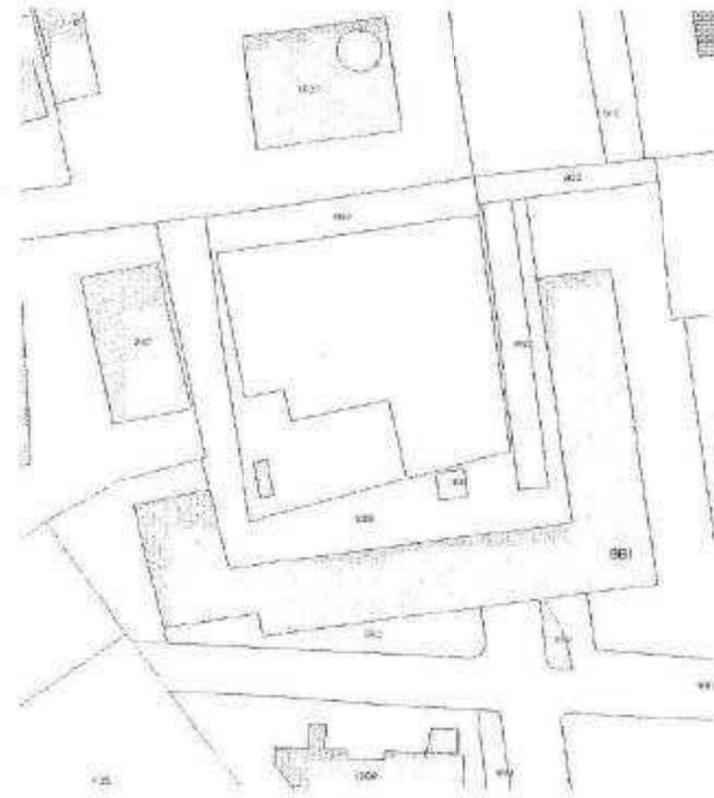
L'Esperto alla stima



immobile Q.2

CANTIERE EDIFICAZIONE ALCANTARA CANTIERE EDIFICAZIONE AD FERRARA	
PRODOTTORE	EDIFICAZIONE ADP S.P.A.
DESCRIZIONE CANTIERE EDIFICAZIONE	





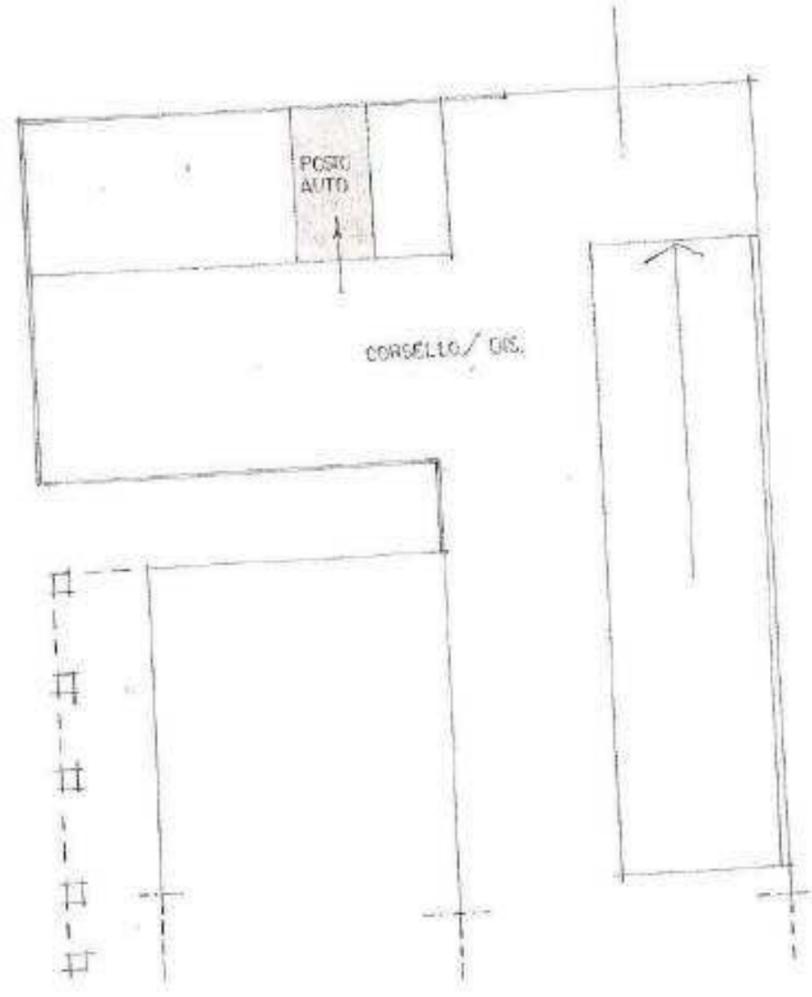
Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile **Q.2**

Catasto	
Comune	Terre del Reno
Foglio	41
Mappa	961
Particella	100
Superficie	100 mq
Valore	1000000
Classe	1/100
Indirizzo	██████████

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Piazza Pertini

PIANO TERRA



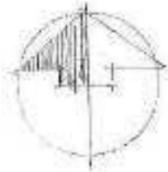
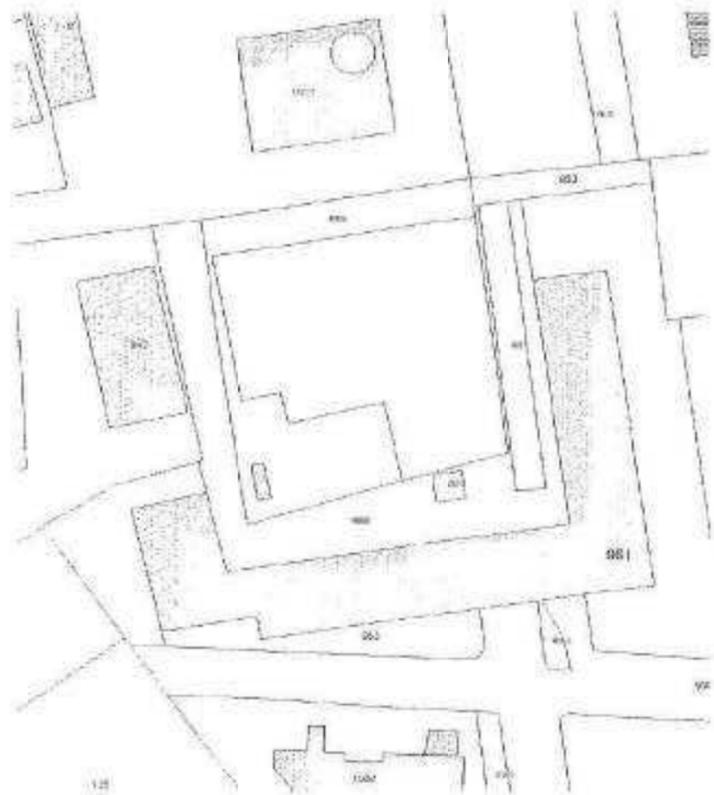
Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



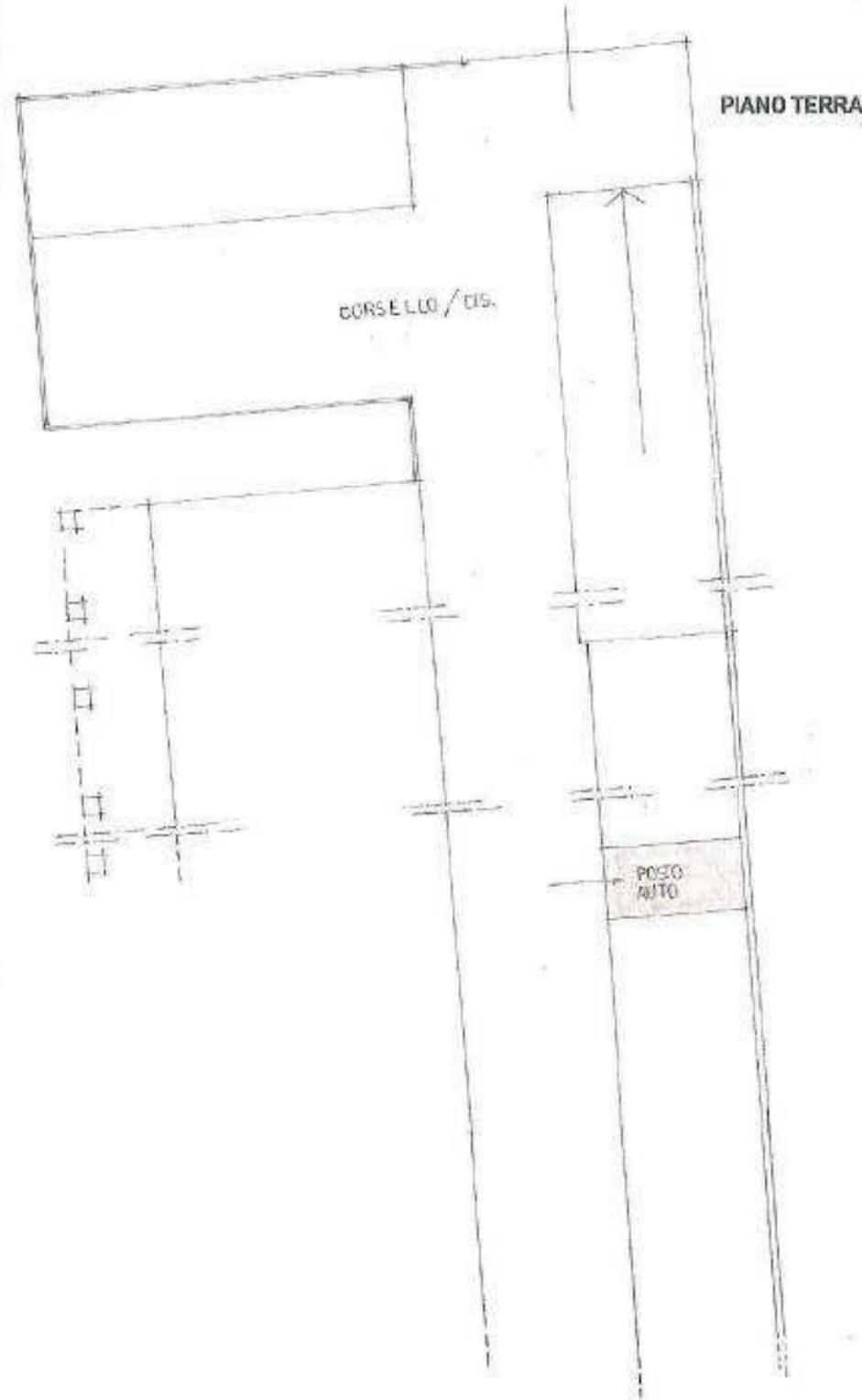
immobile Q.3





Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile Q.3



Ferrara il _____

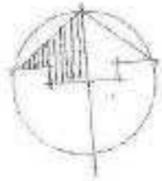
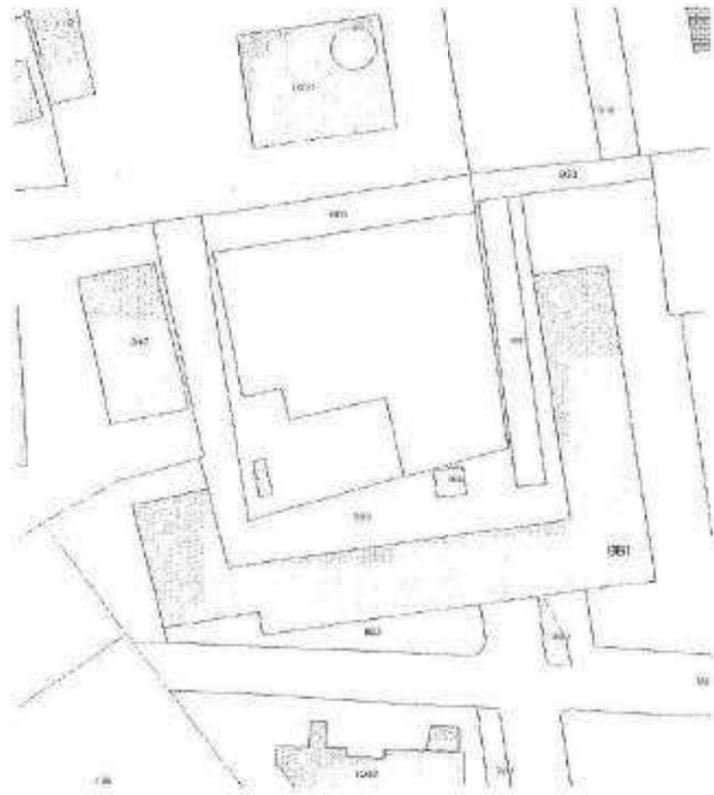
l'Esperto alla stima



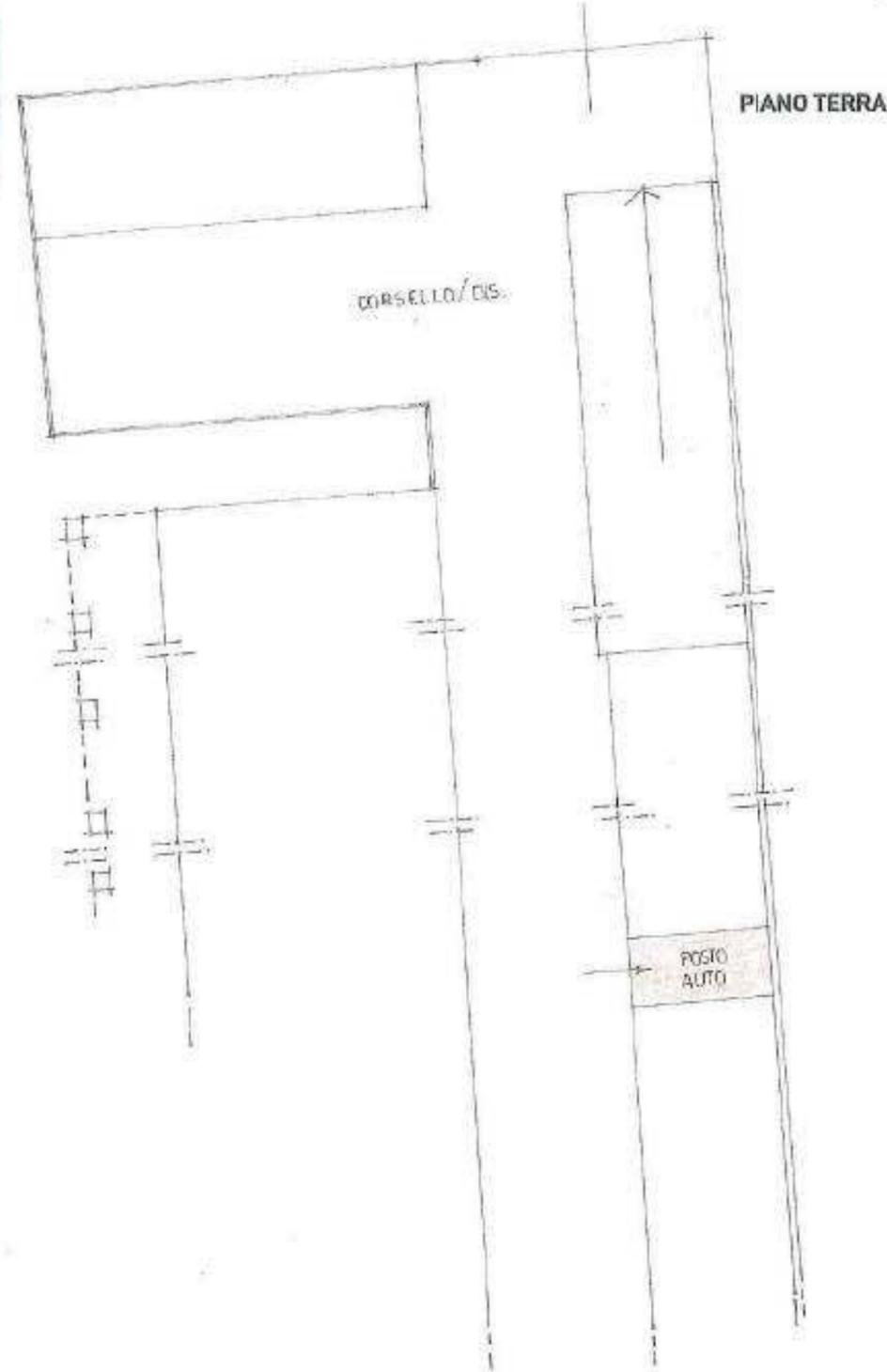
immobile Q.4



immobile **Q.4**



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961



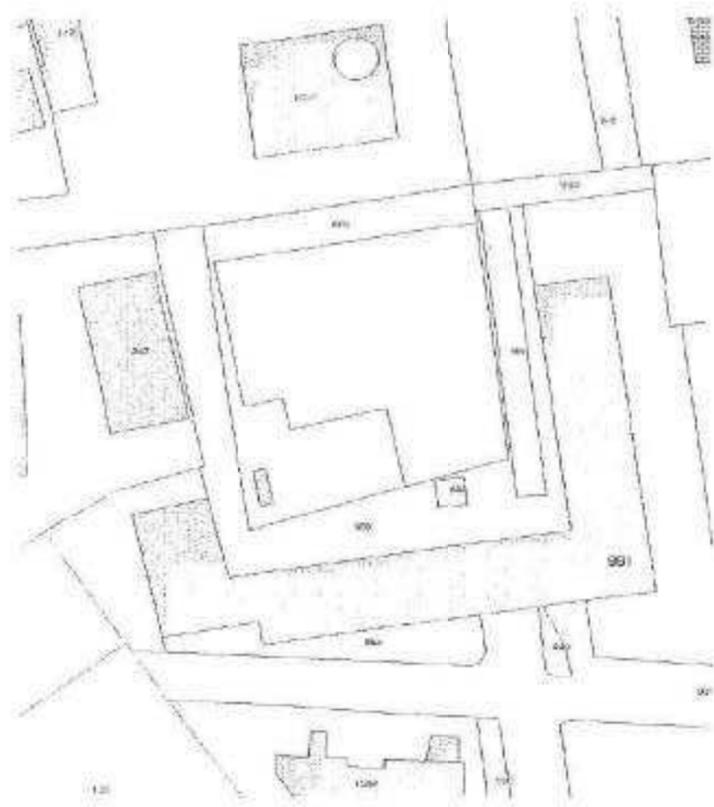
Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



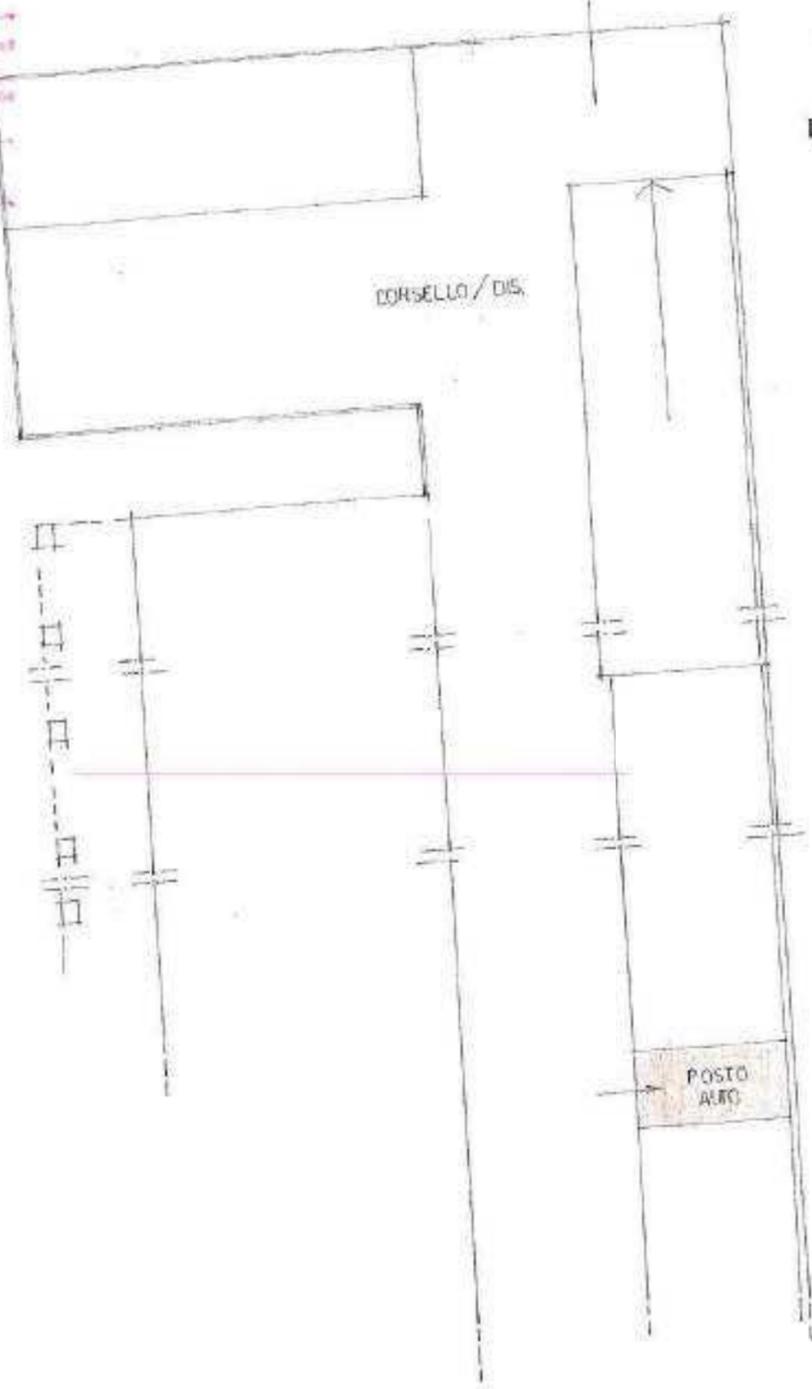
immobile Q.5





Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile **Q.5**



PIANO TERRA

Ferrara il _____

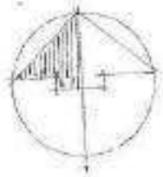
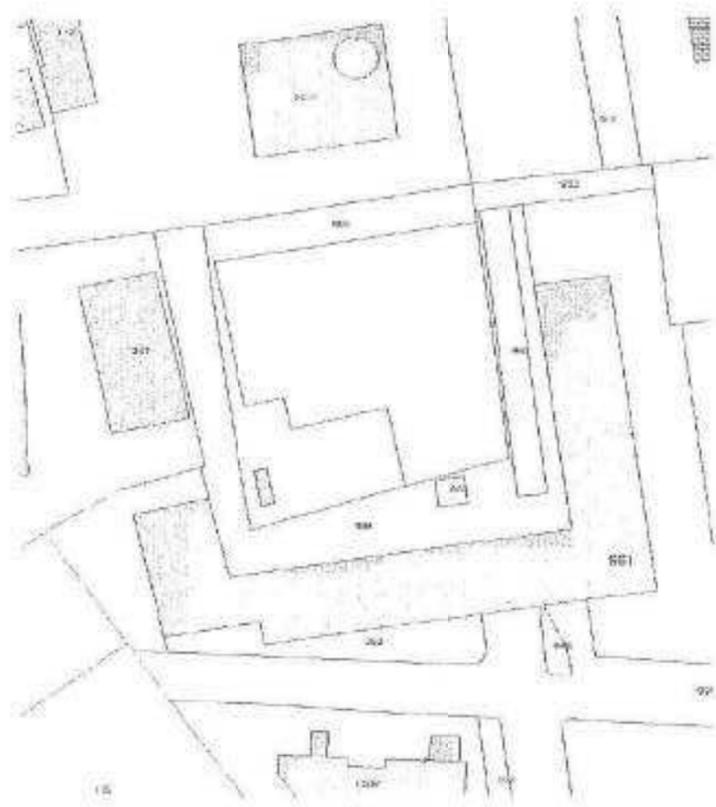
l'Esperto alla stima



immobile Q.6

CANTIERE DI PROGETTAZIONE	
PROGETTISTA	ARCHITETTO
DATA	

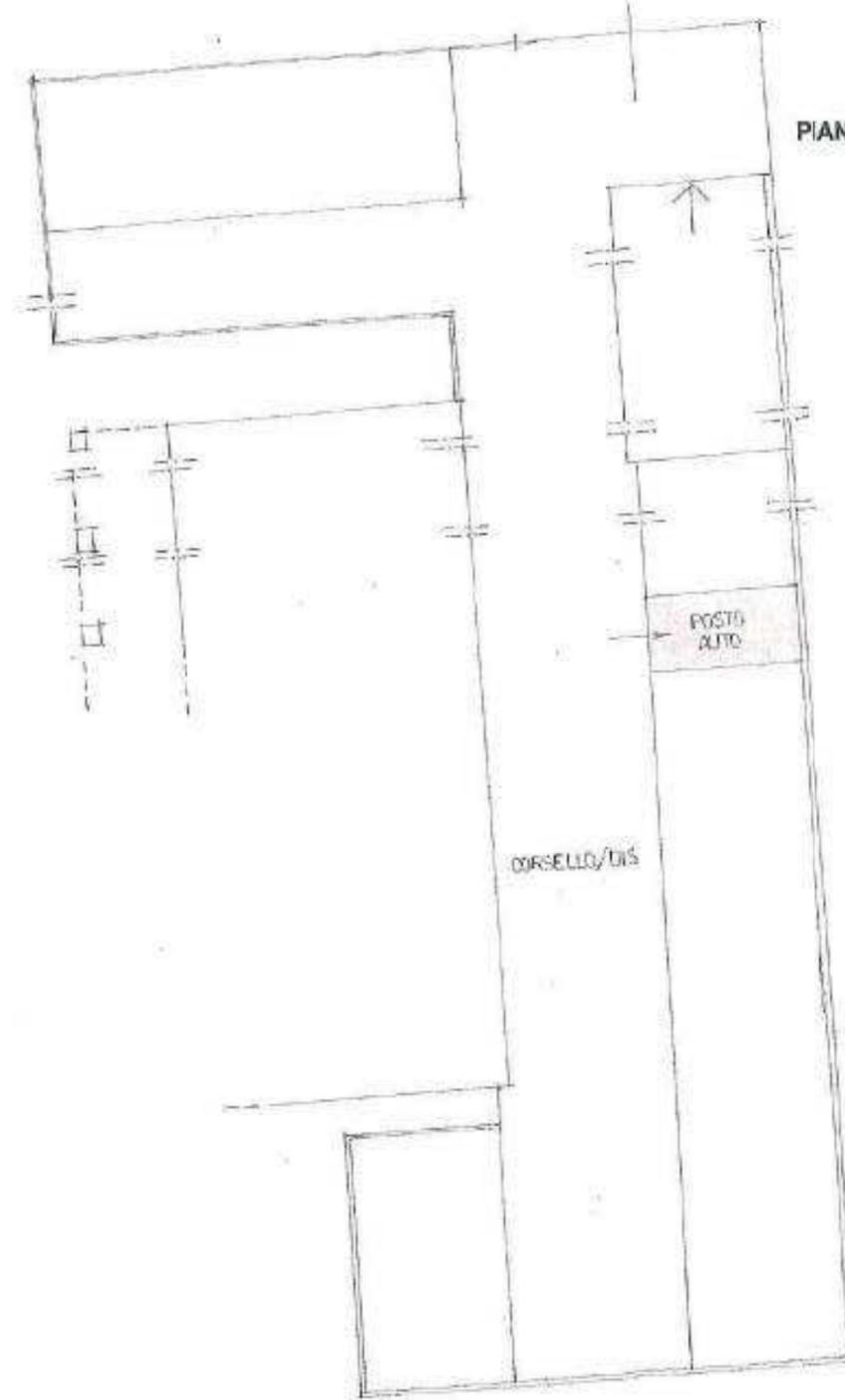




Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

immobile Q.6

Indirizzo	Terre del Reno, loc. Sant'Agostino, Piazza Pertini
Catastro	41/961
Comune	Terre del Reno
Prov.	FE
Regione	Emilia-Romagna
Paese	Terre del Reno
Località	loc. Sant'Agostino
Quartiere	
Strada	
Numero	
Altitudine	
Superficie	
Volume	
Valore	



Ferrara il _____

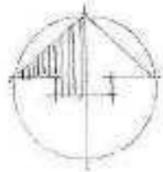
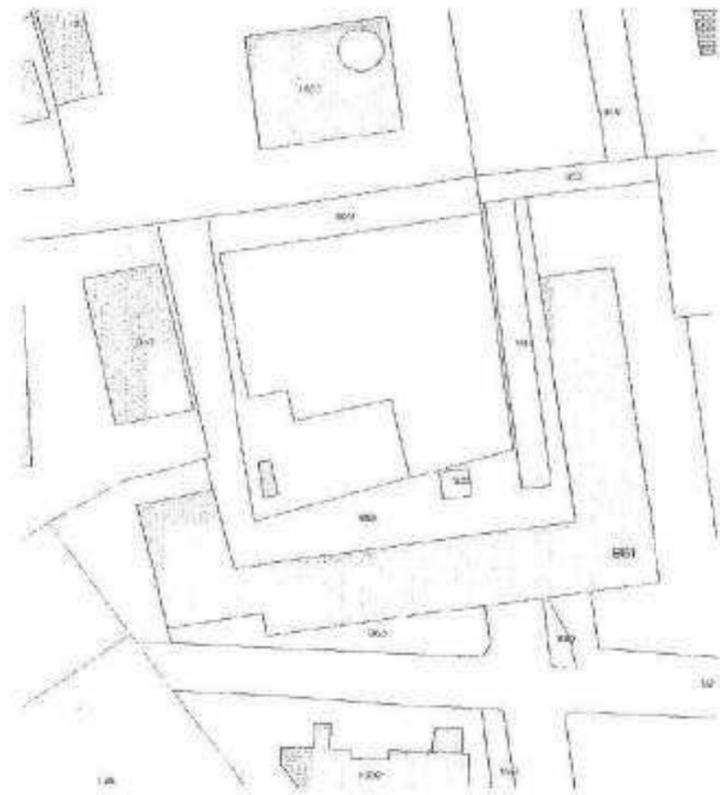
l'Esperto alla stima



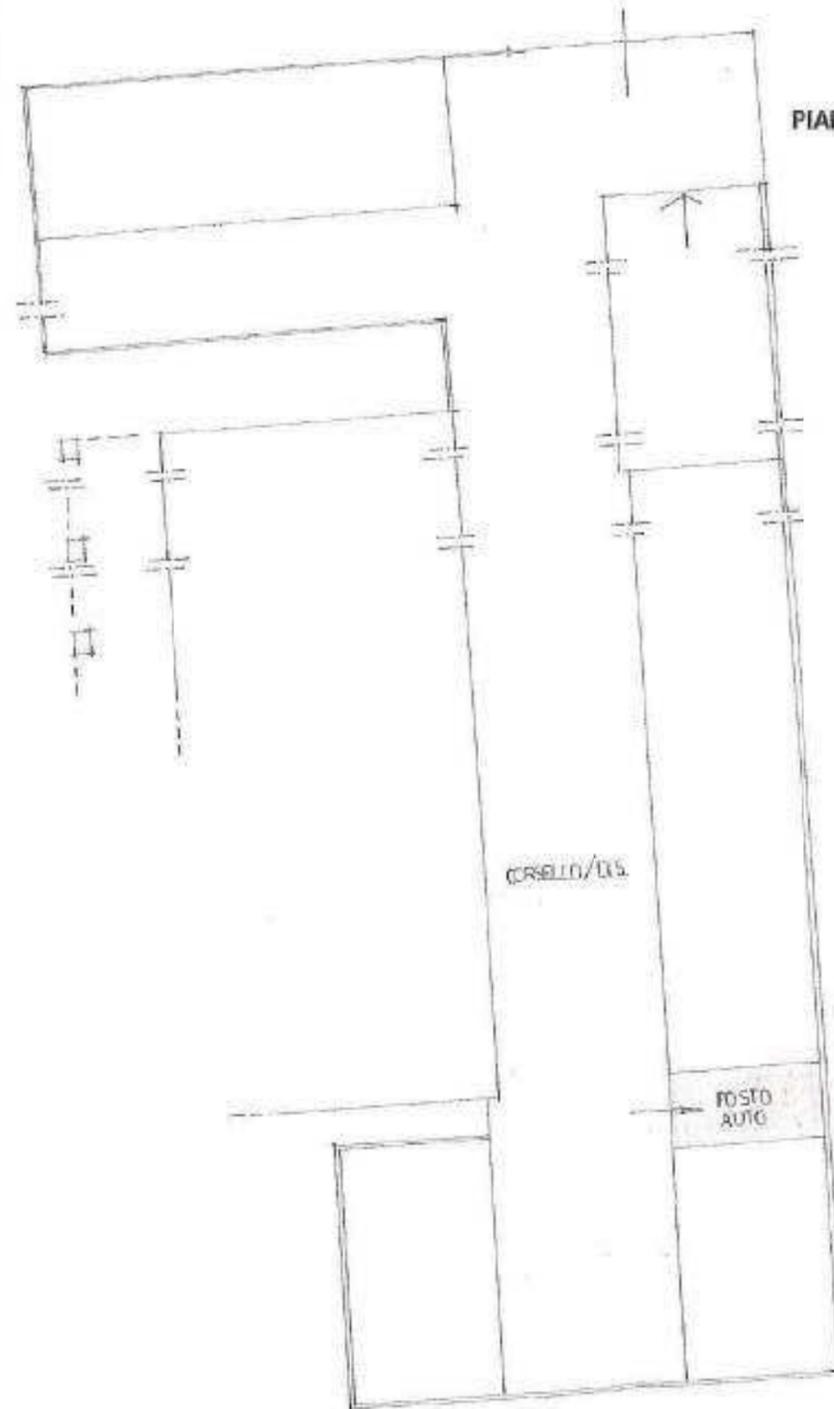
immobile Q.7



immobile **Q.7**



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961



Ferrara il _____

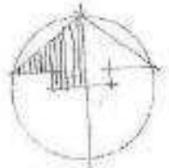
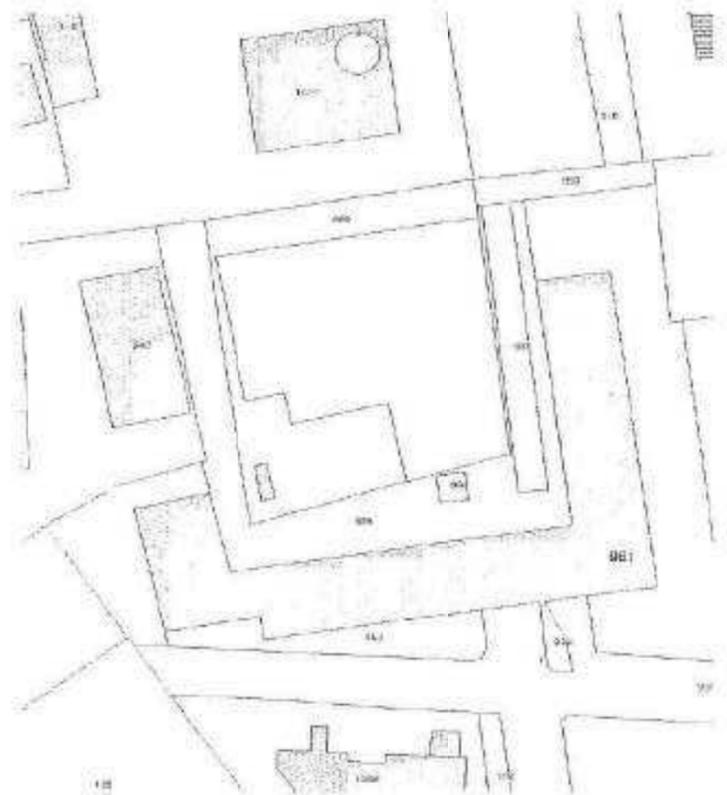
l'Esperto alla stima



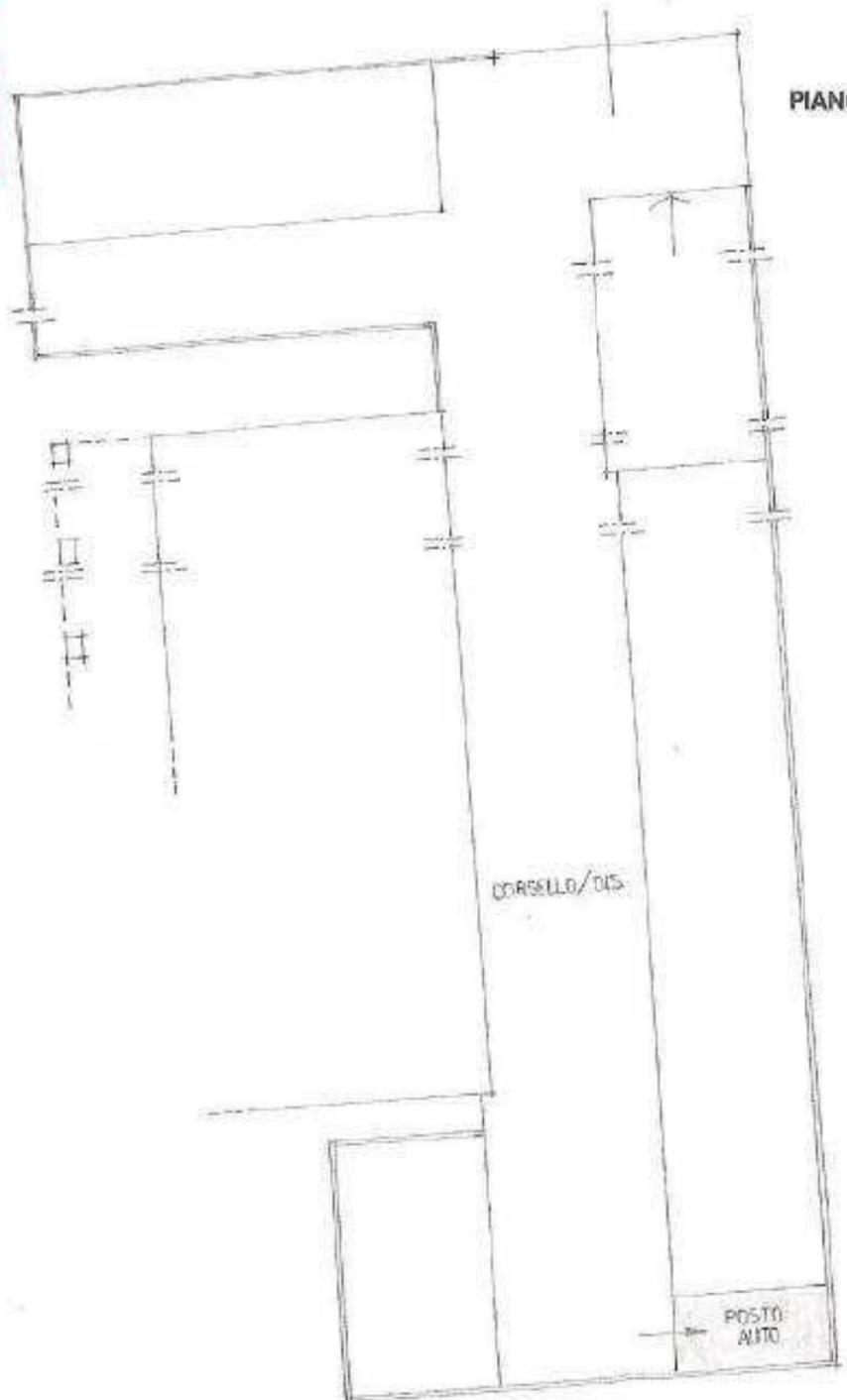
immobile Q.8



immobile **Q.8**
Catasto Terreni
Catasto Edificati
Catasto Impianti
Catasto Opere
Catasto Opere
Catasto Opere



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961



Ferrara il _____

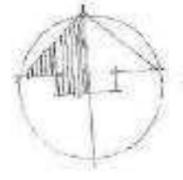
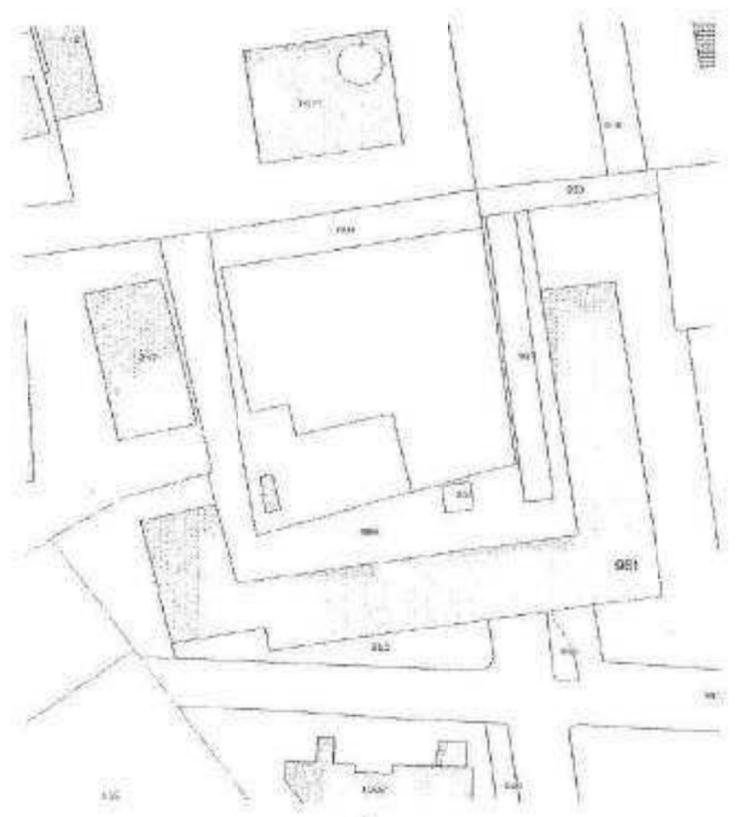
L'Esperto alla stima



immobile Q.9



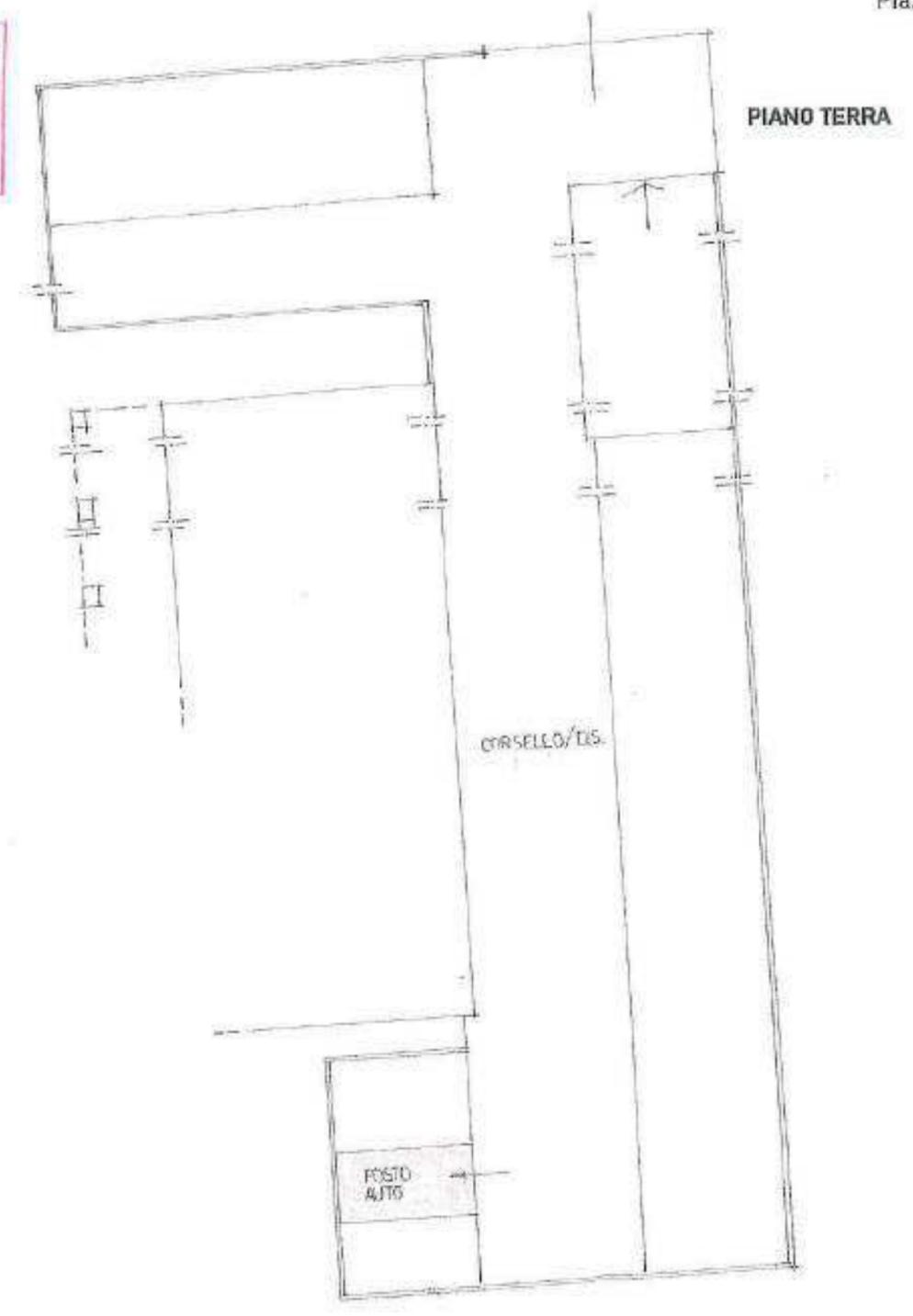
immobile Q.9



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

Ferrara il _____

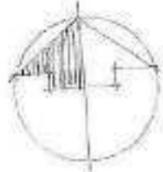
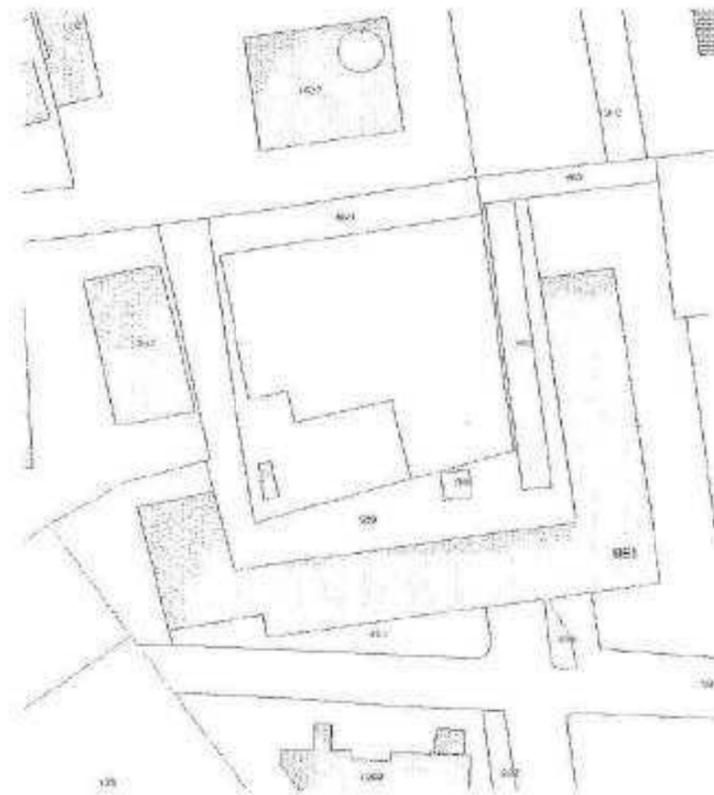
l'Esperto alla stima



immobile Q.10



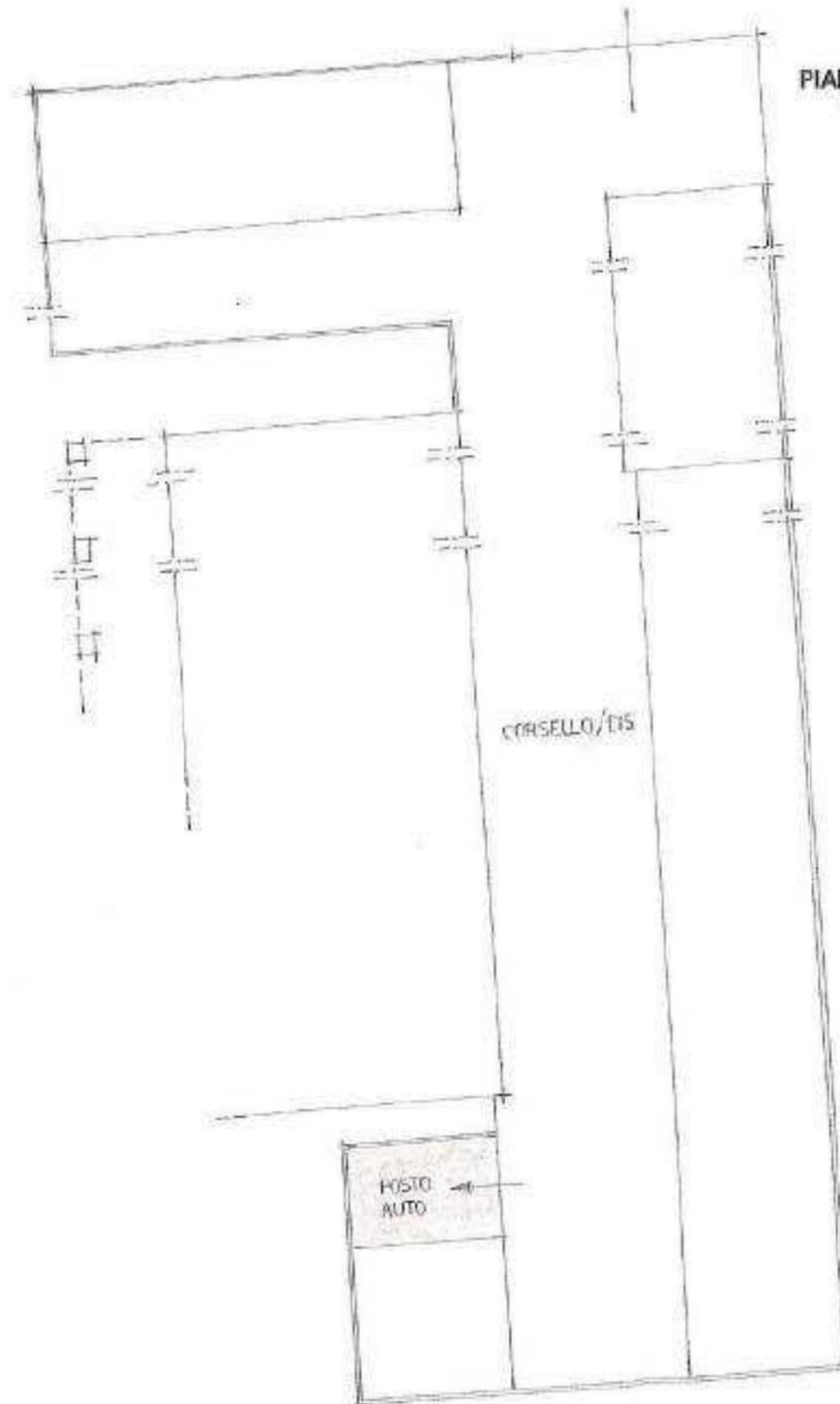
immobile Q.10



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 961

Ferrara il _____

l'Esperto alla stima



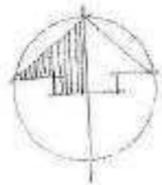
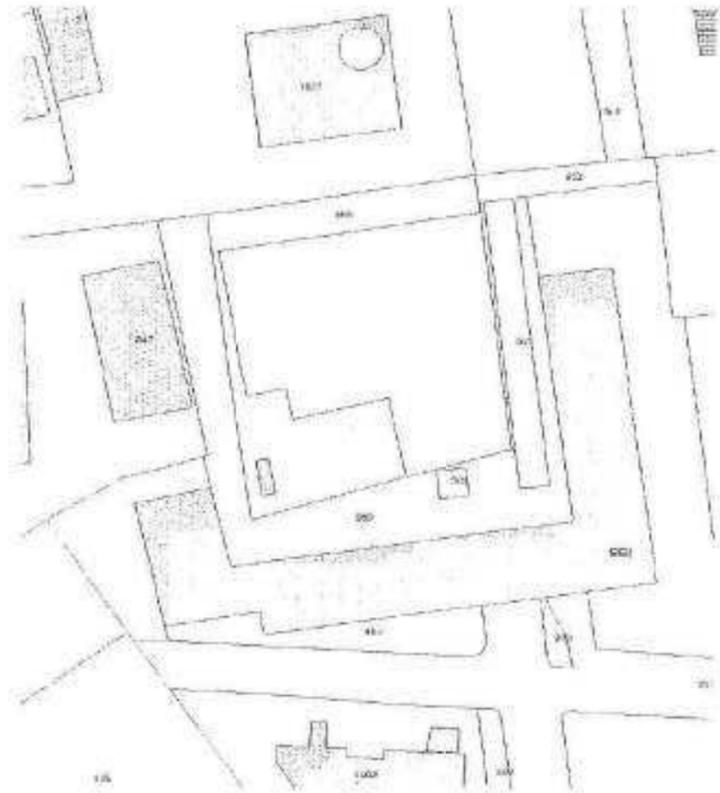
immobile Q.11



immobile Q.11



PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA
dell'immobile in Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Via Caduti di Nassiriya



Stralcio di mappa catastale
Comune di Terre del Reno, loc. Sant'Agostino
Foglio 41 Mapp. 963

PIANO TERRA

PIAZZA PERTINI

