

Lotto 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negoziò uso bar/pasticceria al P.T.con annesso laboratorio artigianale

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 257 sub.18,
cat.C/1 , cl.7, cons.mq.91, sup.cat.mq.93, R.C.€1.532,12.

-foglio 50, mapp. 255 sub.32 *graffato con* mapp. 257 sub.19,
cat.C/3 , cl.2, cons.mq.82, sup.cat.mq.86, R.C.€296,45.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con mapp.255 sub.22 e altri del mapp.255, a est con mapp 256, mapp 255 sub.24 e 28, a sud con Via Guercino, a ovest con altri sub. del mapp.255, mapp.258, mapp.261; ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali sostanzialmente rappresentano lo stato dei luoghi.

Quella del laboratorio difetta però della rappresentazione del ripostiglio frontistante la zona spogliatoio/doccia/wc.

Il costo della regolarizzazione ad oggi stimato in €500,00 verrà debitamente detratto al capitolo valorizzazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale, commerciale, direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

1. [REDACTED]

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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 carico dell'aggiudicatario.
Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

N.B. L'immobile e' occupato giusto contratto di sub locazione commerciale del 15.01.2020 fra [REDACTED] (legittimata da contratto di locazione del 29.12.2011 registrato a Milano il 7.5.2012 al n.4229) e [REDACTED], contratto registrato a Cento il 27.01.2020 al n.165. Durata anni 6 rinnovabile salvo disdetta ; a partire dal 25.07.2020.
Canone annuo €.30.000,00 oltre iva.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] spa , a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] era divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not.Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39 ,trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/699, [REDACTED] MANPER s.r.l. e [REDACTED] srl apportando beni mobili ed im[REDACTED]

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004 richiesta a nome [REDACTED] per recupero edilizio di porzione di edificio

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005

1.

richiesta a nome [redacted] per restauro e risanamento conservativo.

Inizio lavori: 26.04.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005

richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006

richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 13.11.2006

Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 con esclusione del negozio ex mapp.257/13 in quanto lavori non completati.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.515/2007 prot.27260 del 06.07.2007

richiesta a nome [redacted] per restauro di tipo "B" e cambio di destinazione d'uso da farmacia a bar.

Inizio lavori: 06.08.2007

Fine lavori: -

Agibilita': -

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.811/2007 prot.42266 del 19.10.2007

richiesta a nome [redacted] per variante in corso d'opera alla DIA prot.27260/2007

Inizio lavori: 06.08.2007

Fine lavori: 19.11.2007

Agibilita': prat. Edil.873/2007 prot.6077 del 07.02.2008.

7. Conformità edilizia:

Considerando che gli elaborati grafici sono pressoché privi di quotature, la conformità edilizia è di difficile attestazione.

Posto che la composizione planimetrica è pressoché rispondente a quanto rappresentato (con l'eccezione dell'accorpamento del sottoscala nel laboratorio, da destinare a ripostiglio), si ritiene comunque opportuno prevedere la presentazione di CILA/SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo di competenze tecniche e ipotizzabile ad oggi in €5.000,00; costo che verrà portato in detrazione al valore stimato.

Ogni altro, anche maggior onere sarà a carico dell'aggiudicatario; nulla escluso.

N.B.: Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformità eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato, verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche, sismiche, ecc.), così come adeguamenti e/o modifiche/demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti - nulla escluso - saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Negozio uso bar/pasticceria al P.T. con annesso laboratorio artigianale

Trattasi di negozio attualmente ad uso bar - pasticceria - cioccolateria con annesso laboratorio artigianale il tutto al piano terreno facente parte di un più ampio fabbricato condominiale

ricomprensivo anche uffici, abitazioni e attività commerciali.

Le due unità immobiliari (negozi e laboratorio) sono comunicanti, ma accessibili separatamente.

L'accesso al primo avviene dal Corso Guercino al n.c.50, il secondo dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'immobile ha la seguente disposizione planimetrica:

Preingresso con in nicchia i contatori delle utenze e la macchina a pompa di calore preposta alla climatizzazione del bar, pasticceria, zona tavoli, antibagno – bagno, due locali laboratorio disimpegno, spogliatoio, bagno, doccia, rip. sottoscala e deposito.

L'impiantistica in genere è del tipo sottotraccia.

È presente impianto idrico ed elettrico.

Le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni in gres porcellanato e/o ceramica (come i rivestimenti dei servizi igienici e dei locali laboratorio).

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.186,00.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Negozio	sup commerciale	99,00	1,00	99,00
Laboratorio artigianale	sup commerciale	87,00	1,00	87,00
		186,00		186,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 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, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti alla conformità inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	485	680	L			
Negozi	NORMALE	1100	1550	L	7,6	11,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	340	435	L			
Capannoni tipici	NORMALE	390	520	L			
Laboratori	NORMALE	790	870	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.</p> </div> <div style="width: 15%;"></div> </div>			
Valore minimo <i>Euro 693</i>	Valore medio <i>Euro 900</i>	Valore massimo <i>Euro 1.106</i>	Valuta questo immobile
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p> </div> <div style="width: 15%;"></div> </div>			
Valore minimo <i>Euro 1.037</i>	Valore medio <i>Euro 1.125</i>	Valore massimo <i>Euro 1.214</i>	Valuta questo immobile

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Magazzini</p> </div> <div style="width: 15%;"></div> </div>			
Valore minimo <i>Euro 275</i>	Valore medio <i>Euro 413</i>	Valore massimo <i>Euro 551</i>	Valuta questo immobile
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Laboratori</p> </div> <div style="width: 15%;"></div> </div>			
Valore minimo <i>Euro 459</i>	Valore medio <i>Euro 558</i>	Valore massimo <i>Euro 656</i>	Valuta questo immobile
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Capannoni tipici</p> </div> <div style="width: 15%;"></div> </div>			
Valore minimo <i>Euro 245</i>	Valore medio <i>Euro 319</i>	Valore massimo <i>Euro 393</i>	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%;"> <p>Capannoni produttivi</p> </div> <div style="width: 15%;"></div> </div>			
Valore minimo <i>Euro 206</i>	Valore medio <i>Euro 272</i>	Valore massimo <i>Euro 338</i>	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

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.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio P.T. uso bar pasticceria	mq.99,00	€ 1.500,00/mq.	€ 148.500,00
laboratorio	mq.87,00	€ 850,00/mq.	€ 73.950,00

Valore complessivo diritto e quota € 222.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia € 5.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- 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. € 216.950,00

Lotto 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.t e soppalco

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 255 sub.23,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 2,5,sup.cat.totale mq.61, escluse aree scoperte mq.61,R.C.€.309,87.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con mapp.255 sub.22 ,a est con mapp 251, a sud
con mapp.256, a ovest con mapp.255 sub.24;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

[REDACTED]

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 carico dell'aggiudicatario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di CO.GE.FER spa, a ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] e' divenuta proprietaria per acquisto:

-giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not. Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39, trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/699 [REDACTED] srl apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a nome [REDACTED]

Inizio lavori: 25.06.1970

Fine lavori: 30.12.1972

Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988

a nome Credito Romagnolo spa per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia; cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio; varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).

Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004

richiesta a nome [REDACTED] per recupero edilizio di porzione di edificio

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005

richiesta a nome [REDACTED] srl per restauro e risanamento conservativo.

Inizio lavori: 26.04.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005

richiesta a nome [REDACTED] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006

richiesta a nome per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 13.11.2006

Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Si ritiene comunque opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.t e soppalco

Trattasi di abitazione posta al piano terreno facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione in stima ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su monocale, zona notte, disimpegno, bagno, oltre a soppalco in struttura lignea.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' in legno e vetrocamera ; le finestre sono in legno e vetrocamera protette da inferriate.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas che alimenta caldaia murale di tipo stagno preposta alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e al funzionamento dell'impianto di riscaldamento a batterie radianti.E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione pur evidenziando

posizioni in cui e' visibile umidita' ascendente dalle murature .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.64,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.t e soppalco	sup commerciale	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B0

Microzona catastale n.: 1

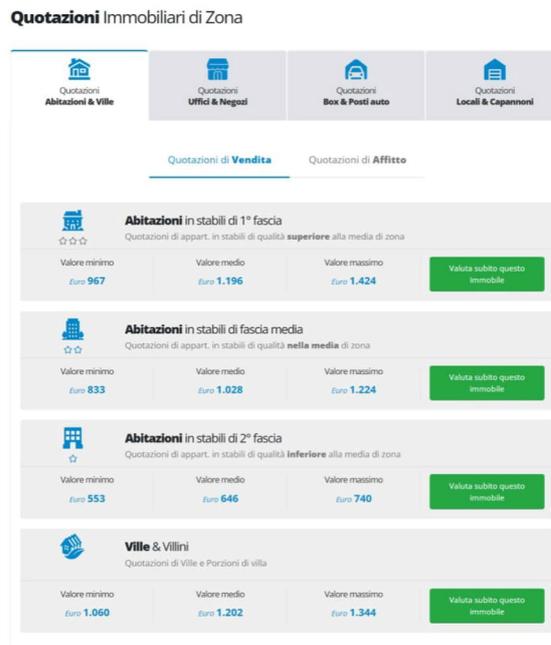
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare



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.

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 e soppalco	mq.64,00	€ 1.100,00/mq.	€ 70.400,00

Valore complessivo diritto e quota € 70.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 65.400,00

cui si trova,-a corpo e non a misura- 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.

Immobili in Cento-(Fe)
Via Matteotti 5 int.2

Lotto 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.t e soppalco

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 255 sub.24,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 2,0,sup.cat.totale mq.52, escluse aree scoperte mq.52,R.C.€.247,90.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con mapp.255 sub.22 ,a est con mapp 255 sub.23, a sud con mapp.256, a ovest con mapp.255 sub.28 e 32;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

[REDACTED]

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 carico dell'aggiudicatario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702/00960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] a ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep. 11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n. 2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part. 45.

[REDACTED] e' divenuta proprietaria per acquisto:

- giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep. 20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n. 736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt. 9650 e 9651.

- giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep. 26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n. 563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part. 8082.

- Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not. Iacopo Bersani di Bologna rep. 33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n. 39, trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn. 1069/699 [REDACTED] ha incorporato [REDACTED] apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

- Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot. 6826 del 28.06.1969 a nome Banca Popolare di Bologna e Ferrara.

Inizio lavori: 25.06.1970

Fine lavori: 30.12.1972

Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot. 729.

- Concessione edilizia in sanatoria prot. 15506/85 pratica n. 85 del 7.9.1988

a nome [REDACTED] per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia, cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio; varianti di cui all'art. 15 della legge 47/85).

Agibilita': in data 22.11.1988.

- Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 591/2004 prot. 26720 del 28.07.2004

richiesta a nome [REDACTED] per recupero edilizio di porzione di edificio

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

- Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 197/2005 prot. 12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n. 9330 pratica n. 825/2004 del 04.03.2005

richiesta a nome [REDACTED] per restauro e risanamento conservativo.

Inizio lavori: 26.04.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

- Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 798/2005 prot. 42405 del 19.10.2005

richiesta a nome [] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
 Inizio lavori: 19.11.2005
 Fine lavori: -
 Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006
 richiesta a nome [] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
 Inizio lavori: -
 Fine lavori: 13.11.2006
 Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Inoltre negli elaborati e' al piano soppalco e' graficizzata una porta che conduce al vuoto del sottostante bagno; porta oggi murata.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.t e soppalco

Trattasi di abitazione posta al piano terreno facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione in stima ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su monocale, bagno, oltre a soppalco in struttura lignea.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre sono in legno e vetrocamera sono protette da inferriate e scuri ciechi in legno.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas che alimenta caldaia murale di tipo stagno preposta alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e al funzionamento dell'impianto di riscaldamento a batterie radianti.E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con



motori esterni staffati a parete.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.63,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.t e soppalco	sup commerciale	63,00	1,00	63,00
		63.00		63.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TIRRENIA

Comune: CIVITOT

Frazione: Centrali/CAROLIUGO COMUNALE

Codice di zona: 05

Microneo catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

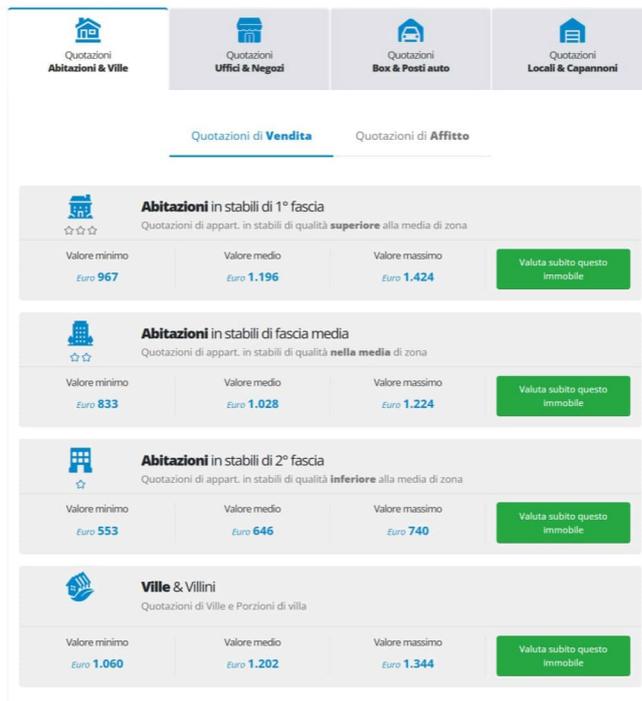
Destinazione: Residenziale

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/RI)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/RI)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- I Valori di Locazione è espresso in Euro/mq per metro cubo della superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimessa non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Seggioie il giudizio O/L/RI è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



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.

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 e soppalco	mq.63,00	€ 1.100,00/mq.	€ 69.300,00

Valore complessivo diritto e quota € 69.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- 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. € 64.300,00

Lotto 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.1°

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

[] - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 255 sub.25,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 3,0,sup.cat.totale mq.58, escluse aree scoperte mq.58,R.C.€.371,85.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con vuoto mapp.255 sub.22 ,a est con mapp 251, a sud con mapp.256, a ovest con mapp.255 sub.29 e 26;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

1. [redacted]

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 carico dell'aggiudicatario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [redacted] Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [redacted], a ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep. 11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n. 2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part. 45.

[redacted] spa era divenuta proprietaria per acquisto:

-giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep. 20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n. 736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt. 9650 e 9651.

-giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep. 26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n. 563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part. 8082.

-giusto atto Not. Giuseppe Giorgi di Cento del 24.12.2003 rep. 62462/9049 registrato a Cento il 12.01.2004 al n. 61 e trascritto a Ferrara il 13.01.2004 al part. 430.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not. Iacopo Bersani di Bologna rep. 33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n. 39, trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn. 1069/699, [redacted] apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot. 6826 del 28.06.1969 a nome [redacted]
Inizio lavori: 25.06.1970
Fine lavori: 30.12.1972
Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot. 729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot. 15506/85 pratica n. 85 del 7.9.1988 a nome Credito Romagnolo spa per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia; cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio; varianti di cui all'art. 15 della legge 47/85).
Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 591/2004 prot. 26720 del 28.07.2004 richiesta a nome [redacted] per recupero edilizio di porzione di edificio
Inizio lavori: -
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 197/2005 prot. 12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n. 9330 pratica n. 825/2004 del 04.03.2005 richiesta a nome [redacted] per restauro e risanamento conservativo.
Inizio lavori: 26.04.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005
richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: 19.11.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006
richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: -
Fine lavori: 13.11.2006
Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.1°

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione in stima ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su pranzo-soggiorno con angolo cottura,disimpegno, bagno e letto.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera sono protette da scuri ciechi in legno.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas che alimenta caldaia murale di tipo stagno preposta alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e al funzionamento dell'impianto di riscaldamento a batterie radianti.E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.56,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°	sup commerciale	56,00	1,00	56,00
		56.00		56.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comuni: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: 05

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

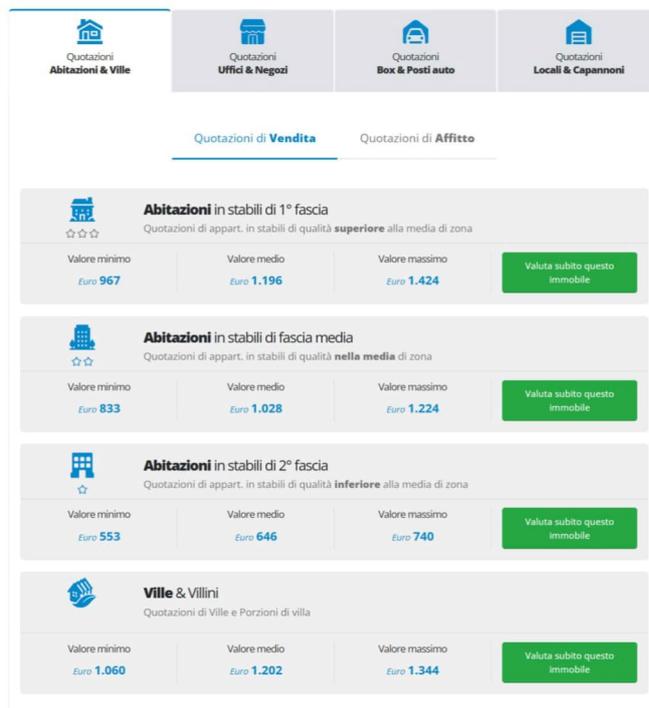
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



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.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p.1°	mq.56,00	€ 1.100,00/mq.	€ 61.600,00

Valore complessivo diritto e quota € 61.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, -a corpo e non a misura- 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. € 56.600,00

costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Lotto 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.1°

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 255 sub.26,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 3,0,sup.cat.totale mq.54, escluse aree scoperte mq.54,R.C.€371,85.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con vuoto mapp.255 sub.22 ,a est con mapp
255 sub.25, a sud con mapp.255 sub.29, a ovest con mapp.255 sub.27;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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 carico dell'aggiudicatario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [redacted] di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [redacted] ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep. 11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n. 2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part. 45.

[redacted] era divenuta proprietaria per acquisto:

- giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep. 20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n. 736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai part. 9650 e 9651.

- giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep. 26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n. 563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part. 8082.

- giusto atto Not. Giuseppe Giorgi di Cento del 24.12.2003 rep. 62462/9049 registrato a Cento il 12.01.2004 al n. 61 e trascritto a Ferrara il 13.01.2004 al part. 430.

- Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not. Iacopo Bersani di Bologna rep. 33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n. 39, trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn. 1069/699 [redacted] srl apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

- Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot. 6826 del 28.06.1969 a nome [redacted]
Inizio lavori: 25.06.1970
Fine lavori: 30.12.1972
Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot. 729.

- Concessione edilizia in sanatoria prot. 15506/85 pratica n. 85 del 7.9.1988 a nome [redacted] per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia, cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio; varianti di cui all'art. 15 della legge 47/85).
Agibilita': in data 22.11.1988.

- Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 591/2004 prot. 26720 del 28.07.2004 richiesta a nome [redacted] per recupero edilizio di porzione di edificio
Inizio lavori: -
Fine lavori: -
Agibilita': -.

- Denuncia Inizio Attivita' prat. edil. n. 197/2005 prot. 12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n. 9330 pratica n. 825/2004 del 04.03.2005 richiesta a nome [redacted] per restauro e risanamento conservativo.
Inizio lavori: 26.04.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005
richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: 19.11.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006
richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: -
Fine lavori: 13.11.2006
Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.1°

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione di forma articolata irregolare ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su pranzo-soggiorno con angolo cottura,disimpegno, bagno e letto.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera sono protette da scuri ciechi in legno.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas che alimenta caldaia murale di tipo stagno preposta alla produzione di acqua calda ad uso sanitario e al funzionamento dell'impianto di riscaldamento a batterie radianti.E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motori esterni staffati a parete.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.56,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°	sup commerciale	56,00	1,00	56,00

56.00

56.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: 04

Microzona catastale n.º: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia significa che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

**Quotazioni
Abitazioni & Ville**

**Quotazioni
Uffici & Negozi**

**Quotazioni
Box & Posti auto**

**Quotazioni
Locali & Capannoni**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 967</i>	Valore medio <i>Euro 1.196</i>	Valore massimo <i>Euro 1.424</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro 833</i>	Valore medio <i>Euro 1.028</i>	Valore massimo <i>Euro 1.224</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 553</i>	Valore medio <i>Euro 646</i>	Valore massimo <i>Euro 740</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Ville & Villini

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 1.060</i>	Valore medio <i>Euro 1.202</i>	Valore massimo <i>Euro 1.344</i>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

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.

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°	mq.56,00	€ 1.000,00/mq.	€ 56.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 56.000,00
------------------------------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia	€ 5.000,00
--	------------

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, -a corpo e non a misura- con le spese tecniche di	€ 51.000,00
--	-------------

1.

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.

Immobili in Cento-(Fe)
Via Matteotti 5 int.5

Lotto 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.1°

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

di Investimento Immobiliare di tipo
chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 255 sub.27,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 2,5,sup.cat.totale mq.48, R.C.€309,87.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord e ovest con mapp.255 sub.22 ,a est con mapp
255 sub.26, a sud con mapp.255 sub.29,;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

Avvertenze ulteriori: Non è 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 carico dell'aggiudicatario. Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà di [redacted] di Investimento Immobiliare di tipo chiuso, speculativo, riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di CO.GE.FER spa, a ministero Not. Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[redacted] spa era divenuta proprietaria per acquisto:

-giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not. Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-giusto atto Not. Giuseppe Giorgi di Cento del 24.12.2003 rep.62462/9049 registrato a Cento il 12.01.2004 al n.61 e trascritto a Ferrara il 13.01.2004 al part.430.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not. Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39, trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/699 [redacted] srl apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato è di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilità in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a nome [redacted]
 Inizio lavori: 25.06.1970
 Fine lavori: 30.12.1972
 Agibilità: visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988 a nome [redacted] spa per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformità dalla concessione edilizia; cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio; varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).
 Agibilità: in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attività' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004 richiesta a nome [redacted] recupero edilizio di porzione di edificio
 Inizio lavori: -
 Fine lavori: -
 Agibilità: -.

-Denuncia Inizio Attività' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005 richiesta a nome [redacted] per restauro e risanamento conservativo.
 Inizio lavori: 26.04.2005
 Fine lavori: -
 Agibilità: -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005
richiesta a non per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: 19.11.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006
richiesta a per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori:
Fine lavori: 13.11.2006
Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.1°

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione di forma articolata irregolare ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su pranzo-soggiorno con angolo cottura (ambiente finestrato su corridoio condominiale e non vero l'esterno),letto e bagno.

Internamente pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera sono protette in parte da scuri ciechi in legno.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas .

L'impianto di riscaldamento e' demandato agli split posti a parete (con motori esterni staffati) la produzione di acqua calda ad uso sanitario e'affidata al boiler elettrico posto nel servizio igienico.

1.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.48,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°	sup commerciale	48,00	1,00	48,00

48.00

48.00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA
Comune: CENTO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLIUGO COMUNALE
Codice di zona: B4
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot displays a dashboard with four main categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below these, there are two tabs: 'Quotazioni di Vendita' (selected) and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area is divided into four sections:

- Abitazioni in stabili di 1° fascia:** Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona. Valore minimo: Euro 967, Valore medio: Euro 1.196, Valore massimo: Euro 1.424.
- Abitazioni in stabili di fascia media:** Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona. Valore minimo: Euro 833, Valore medio: Euro 1.028, Valore massimo: Euro 1.224.
- Abitazioni in stabili di 2° fascia:** Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona. Valore minimo: Euro 553, Valore medio: Euro 646, Valore massimo: Euro 740.
- Ville & Villini:** Quotazioni di Ville e Porzioni di villa. Valore minimo: Euro 1.060, Valore medio: Euro 1.202, Valore massimo: Euro 1.344.

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>
Abitazione p.1°	mq.48,00	€ 900,00/mq.	€ 43.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 43.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 38.200,00

in cui si trova,-a corpo e non a misura- 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.

Lotto 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.1°.

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

[redacted] ndo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 257 sub.4,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 1,5,sup.cat.totale mq.34, escluse aree scoperte mq.34,R.C.€.185,92.

Confini:

In un sol corpo la proprieta' confina a nord con mapp.257 sub.14 ,a est con mapp 256, a sud
con mapp.257 sub.5 e 15, a ovest con mapp.257 sub.14 e 15;ovvero.

Conformità catastale:

Pur rilevando alcune difformita' grafiche,la planimetria catastale sostanzialmente
rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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

[REDACTED]

incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.
Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] a divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not.Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39 ,trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/699, [REDACTED] srl apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a nome [REDACTED] a.

Inizio lavori: 25.06.1970

Fine lavori: 30.12.1972

Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988

a no [REDACTED] per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia;cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio;varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).

Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004

richiesta a nome [REDACTED] per recupero edilizio di porzione di edificio

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005

richiesta a nome [REDACTED] per restauro e risanamento conservativo.

Inizio lavori: 26.04.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005

richiesta a nome [REDACTED] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006

richiesta a nome per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 13.11.2006

Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè' priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

N.B.1:Nell'ambiente avente la vetrata prospiciente il terrazzo e' stata ricavata cucina e pranzo ancorche' non possibile per mancanza di altezza minima di legge.L'aggiudicatario si fara' carico dello spostamento della cucina nell'attiguo vano monolocale.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.2:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.1°.

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione di forma ad "L" ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su monolocale,bagno e vano utilizzato a cucina/pranzo.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti in struttura lignea a vista,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera oltre all'ampia vetrata della zona cucina in metallo e vetro.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas .

L'impianto di riscaldamento e' demandato a batterie radianti alimentati da caldaia murale posta

nel locale cucina ; preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split con motore posto sull'attiguo terrazzo comune.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.28,50.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°.	sup commerciale	28,50	1,00	28,50
		28.50		28.50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comuni: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B4

Microneziona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (PI ovvero Londa (L))
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (PI ovvero Londa (L))
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla Tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autosilossie non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozii il giudizio O/ N/ F è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot displays a user interface for real estate market data. At the top, there are four main categories: 'Abitazioni & Ville', 'Uffici & Negozi', 'Box & Posti auto', and 'Locali & Capannoni'. Below these, there are two sub-sections: 'Quotazioni di Vendita' and 'Quotazioni di Affitto'. The main content area lists four categories of properties with their respective market statistics:

- Abitazioni in stabili di 1° fascia:** Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona. Valore minimo: Euro 967, Valore medio: Euro 1.196, Valore massimo: Euro 1.424.
- Abitazioni in stabili di fascia media:** Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona. Valore minimo: Euro 833, Valore medio: Euro 1.028, Valore massimo: Euro 1.224.
- Abitazioni in stabili di 2° fascia:** Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona. Valore minimo: Euro 553, Valore medio: Euro 646, Valore massimo: Euro 740.
- Ville & Villini:** Quotazioni di Ville e Porzioni di villa. Valore minimo: Euro 1.060, Valore medio: Euro 1.202, Valore massimo: Euro 1.344.

Each category includes a 'Valuta subito questo immobile' button.

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>
Abitazione P.1°	mq.28,50	€ 1.200,00/mq.	€ 34.200,00

Valore complessivo diritto e quota € 34.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 29.200,00

cui si trova,-a corpo e non a misura- 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.

Lotto 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.1°.

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 257 sub.5,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 1,5,sup.cat.totale mq.33, escluse aree scoperte mq.33,R.C.€.185,92.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con mapp.257 sub.4 ,a est con mapp 256, a sud con mapp.257 sub.17, a ovest con mapp.257 sub.16;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale rappresenta sostanzialmente lo stato dei lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale--spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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

[REDACTED]

obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.
Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' [REDACTED] do Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] era divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not.Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39 ,trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/699, [REDACTED] apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a nom [REDACTED]
Inizio lavori: 25.06.1970
Fine lavori: 30.12.1972
Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988 a nome Credito Romagnolo spa per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia;cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio;varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).
Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004 richiesta a nom [REDACTED] per recupero edilizio di porzione di edificio
Inizio lavori: -
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005 richiesta a nom [REDACTED] per restauro e risanamento conservativo.
Inizio lavori: 26.04.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005 richiesta a nome [REDACTED] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006
richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: -
Fine lavori: 13.11.2006
Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè' priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

N.B.1:Nell'ambiente avente la vetrata prospiciente il terrazzo e' stata ricavata cucina e pranzo ancorche' non possibile per mancanza di altezza minima di legge.L'aggiudicatario si fara' carico dello spostamento della cucina nell'attiguo vano monolocale.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.2:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.1°.

Trattasi di abitazione posta al piano primo facente parte di un piu' ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su monolocale,bagno e vano utilizzato a cucina/pranzo.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti in struttura lignea a vista,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestrate e l'ampia vetrata della zona cucina sono in metallo e vetro.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas .

L'impianto di riscaldamento e' demandato a batterie radianti alimentati da caldaia murale posta nel locale cucina ; preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.



E' altresì presente impianto di climatizzazione a split.

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.30,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°.	sup commerciale	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

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.

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLOGO COMUNALE

Codice di zona: B6

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 967

Valore medio

Euro 1.196

Valore massimo

Euro 1.424

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro 833

Valore medio

Euro 1.028

Valore massimo

Euro 1.224

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro 553

Valore medio

Euro 646

Valore massimo

Euro 740

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro 1.060

Valore medio

Euro 1.202

Valore massimo

Euro 1.344

Valuta subito questo immobile

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°	mq.30,00	€ 1.200,00/mq.	€ 36.000,00



Valore complessivo diritto e quota	€ 36.000,00
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	
Detrazione per regolarizzazione edilizia	€ 5.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- 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.	€ 31.000,00

Lotto 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.1°.

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

[redacted] o Comune di Investimento Immobiliare di tipo
censu, speculativo, riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 257 sub.6,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 2,0,sup.cat.totale mq.37, escluse aree scoperte mq.37,R.C.€.247,90.

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con mapp.257 sub.16 e 17 ,a est con mapp 256, a sud con spazio aereo Corso Guercino, a ovest con mapp.258;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 Iscrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 Trascrizioni: (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 Altre trascrizioni:

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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 carico dell'aggiudicatario.
Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' [redacted] fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [redacted] ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[redacted] era divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not.Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39 ,trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/69 [redacted] portando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a n. [redacted] a.

Inizio lavori: 25.06.1970

Fine lavori: 30.12.1972

Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988

a nome [redacted] per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' data licenza edilizia,cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio;varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).

Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004

richiesta a nome [redacted] recupero edilizio di porzione di edificio

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005

richiesta a nome [redacted] per restauro e risanamento conservativo.

Inizio lavori: 26.04.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005

richiesta a nome [redacted] r varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006

richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 13.11.2006

Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformità interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

N.B.1:Si segnala che attualmente l'unita' abitativa e' stata messa in comunicazione con la sovrastante abitazione (non facente parte del presente lotto) aprendo un varco nel solaio e posizionando una scala metallica di collegamento. La rimozione della scala e il ripristino/chiusura del solaio onde renderli nuovamente autonomi e indipendenti rappresentano opere di cui si dovrà far carico l'aggiudicatario.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verterà detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.2:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformità eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), così come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.1°.

Trattasi di abitazione posta al piano primo di un piu'un ampio fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attività commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione di forma sostanzialmente rettangolare ha la seguente distribuzione planimetrica:ingresso su monolocale,bagno e balcone.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti in struttura lignea parzialmente a vista,le pavimentazioni in gres/ceramica (così come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera oltre all'ampia



vetrata della zona cucina in metallo e vetro.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas .

L'impianto di riscaldamento e' demandato a batterie radianti alimentati da caldaia murale posta nel locale bagno ; preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split .

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Si segnala che attualmente l'unita' abitativa e' stata messa in comunicazione con la sovrastante abitazione (non facente parte del presente lotto) aprendo un varco nel solaio e posizionando una scala metallica di collegamento. La rimozione della scala e il ripristino/chiusura del solaio onde renderli nuovamente autonomi e indipendenti rappresentano opere di cui si dovra' far carico l'aggiudicatario.

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.41,00.

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.1°.	sup commerciale	38,00	1,00	38,00
Balcone.	sup commerciale	3,00	0,50	1,50
		41,00		39,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**
Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 967</i>	Valore medio <i>Euro 1.196</i>	Valore massimo <i>Euro 1.424</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro 833</i>	Valore medio <i>Euro 1.028</i>	Valore massimo <i>Euro 1.224</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 553</i>	Valore medio <i>Euro 646</i>	Valore massimo <i>Euro 740</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 1.060</i>	Valore medio <i>Euro 1.202</i>	Valore massimo <i>Euro 1.344</i>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



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.

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° con balcone	mq.39,50	€ 1.200,00/mq.	€ 47.400,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 47.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia

€ 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, -a corpo e non a misura-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.

€ 42.400,00

Lotto 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.2° e sottotetto.

Quota e tipologia del diritto:

Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

- Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
fondo, speculativo, riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 257 sub.7,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 2,5,sup.cat.totale mq.47, escluse aree scoperte mq.47,R.C.€309,87

Confini:

In un sol corpo la proprietà confina a nord con vuoto mapp.257 ,a est con mapp 256, a sud
con mapp.257 sub.8 e 17 , a ovest con mapp.258;ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa
dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale--spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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 carico dell'aggiudicatario.
Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [redacted] di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [redacted] ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[redacted] ra divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not.Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39 ,trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/6 [redacted] rl apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a nome [redacted]
Inizio lavori: 25.06.1970
Fine lavori: 30.12.1972
Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988 a nome [redacted] per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia;cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio;varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).
Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004 richiesta a nome [redacted] per recupero edilizio di porzione di edificio
Inizio lavori: -
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005 richiesta a nome [redacted] per restauro e risanamento conservativo.
Inizio lavori: 26.04.2005
Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005 richiesta a nome [redacted] l per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -
Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006
richiesta a nome per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.
Inizio lavori: -
Fine lavori: 13.11.2006
Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressoche' priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €.5.000,00; importo che verra' detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.2° e sottotetto.

Trattasi di abitazione posta al piano secondo e sottotetto facente parte di un fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione di forma regolare ha la seguente distribuzione planimetrica:

P.2° :-ingresso su pranzo/soggiorno,bagno,vano scale di accesso al sottotetto;

Sottotetto: -ampia camera e ripostiglio.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti in struttura lignea a vista,le pavimentazioni in gres/ceramica (cosi' come i rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera cosi' come le finestre per tetti.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.

E' presente impianto idrico, elettrico e gas .

L'impianto di riscaldamento e' demandato a batterie radianti alimentati da caldaia murale posta nel sottotetto ; preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split .

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.55,00

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.2°.	sup commerciale	27,50	1,00	27,50
Sottotetto.	sup commerciale	27,50	0,70	19,25
		55.00		46.75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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,con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrali/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: 04

Micronea catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L	
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L	
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L				

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozii il giudizio di N/C si da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**
Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 967</i>	Valore medio <i>Euro 1.196</i>	Valore massimo <i>Euro 1.424</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro 833</i>	Valore medio <i>Euro 1.028</i>	Valore massimo <i>Euro 1.224</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 553</i>	Valore medio <i>Euro 646</i>	Valore massimo <i>Euro 740</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 1.060</i>	Valore medio <i>Euro 1.202</i>	Valore massimo <i>Euro 1.344</i>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

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.

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.2° e sottotetto	mq.46,75	€ 1.100,00/mq.	€ 51.425,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 51.425,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia

€ 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,-a corpo e non a misura- con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di

€ 46.425,00

1.

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.

Lotto 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione p.2° , sottotetto e soppalco.

Quota e tipologia del diritto:
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cento

Intestazione:

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo
chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati
con sede in Milano c.f. 05702400960

-foglio 50, mapp. 257 sub.8,
cat.A/3 , cl.3,cons.vani 4,0,sup.cat.totale mq.101, escluse aree scoperte mq.101,R.C.€.495,80

Confini:

In un sol corpo la proprieta' confina a nord con mapp.257 sub.7 ,a est con mapp 256, a sud con vuoto Corso Guercino , a ovest con mapp.258 ; ovvero.

Conformità catastale:

La planimetria catastale sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito limitato, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

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

[REDACTED]

incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.
Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte di [REDACTED] a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6970 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] era divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 02.09.1999 rep.20420/4752 registrato a Cento il 16.09.1999 al n.736 e trascritto a Ferrara il 30.09.1999 ai partt.9650 e 9651.

-giusto atto Not.Alberto Forte di Cento del 29.06.2001 rep.26058/6701 registrato a Cento il 13.07.2001 al n.563 e trascritto a Ferrara il 14.07.2001 al part.8082.

-Con atto di fusione per incorporazione a ministero Not.Iacopo Bersani di Bologna rep.33708/5968 registrato a Bologna il 04.01.2006 al n.39 ,trascritto a Ferrara il 13.01.2006 ai nn.1069/69 [REDACTED] rl apportando beni mobili ed immobili.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Come da dichiarazione in atto di provenienza e dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato e' di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967.

-Certificato di abitabilita' in data 22.02.1975 in rif. alla autorizzazione alla ristrutturazione di cui al prot.6826 del 28.06.1969 a [REDACTED].

Inizio lavori: 25.06.1970

Fine lavori: 30.12.1972

Agibilita': visita Ufficiale Sanitario del 03.04.1973 prot.729.

-Concessione edilizia in sanatoria prot.15506/85 pratica n.85 del 7.9.1988

a nome [REDACTED] per sanare opere abusive (realizzazione di abitazioni in difformita' dalla licenza edilizia;cambio di destinazione urbanistica da abitazione ad ufficio;varianti di cui all'art.15 della legge 47/85).

Agibilita': in data 22.11.1988.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.591/2004 prot.26720 del 28.07.2004

richiesta a nome [REDACTED] per recupero edilizio di porzione di edificio

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.197/2005 prot.12156 del 25.03.2005 e valutazione preventiva n.9330 pratica n.825/2004 del 04.03.2005

richiesta a nome [REDACTED] restauro e risanamento conservativo.

Inizio lavori: 26.04.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.798/2005 prot.42405 del 19.10.2005

richiesta a nome [REDACTED] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: 19.11.2005

Fine lavori: -

Agibilita': -.

-Denuncia Inizio Attivita' prat.edil.n.779/2006 prot.41343 del 31.10.2006

richiesta a nome [redacted] per varianti minori in corso d'opera alla DIA 591/04.

Inizio lavori: -

Fine lavori: 13.11.2006

Agibilita': n.7896 del 23.02.2007 .

7. Conformità edilizia:

Premesso che gli elaborati grafici allegati all'ultima variante edilizia e' pressochè priva di quotature, l'esame di distribuzione planimetrica sostanzialmente corrisponde pur evidenziandosi alcune difformita' interne/ esterne e/o di sagoma , alcune delle quali rientranti nella fattispecie dell'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

Si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione edilizia mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria , il cui costo ,comprensivo di spese tecniche e' ad oggi individuabile in circa €5.000,00; importo che verrà detratto al valore stimato al capitolo valorizzazione.

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), così come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

Descrizione: Abitazione p.2° , sottotetto e soppalco.

Trattasi di abitazione posta al piano secondo ,sottotetto e soppalco in fabbricato condominiale ricomprendente anche uffici, laboratorio e attivita' commerciali.

L'accesso al vano scale avviene dalla corte comune raggiungibile dall'androne condominiale con ingresso al n.c. 5 di Via Matteotti.

L'abitazione di forma sostanzialmente rettangolare ha la seguente distribuzione planimetrica:

P.2° : ingresso su pranzo/soggiorno,bagno, vano scale che conduce al piano sottotetto;

Sottotetto :vano scale/disimpegno,bagno, camera e cabina armadio,

oltre ad una zona soppalcata.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti in struttura lignea a vista,le pavimentazioni in legno (pavimenti e rivestimenti murari di angolo cottura e servizio igienico sono in ceramica).

Il portoncino d'ingresso e' del tipo blindato ; le finestre in legno e vetrocamera così come i velux in zona sottotetto.

L'impiantistica in genere e' del tipo sottotraccia.



E' presente impianto idrico, elettrico e gas .

L'impianto di riscaldamento e' demandato a batterie radianti alimentati da caldaia murale posta nel bagno in sottotetto ; preposta anche alla produzione di acqua calda ad uso sanitario.

E' altresì presente impianto di climatizzazione a split .

Complessivamente versa in normale stato di manutenzione e conservazione .

Si segnala che attualmente l'unita' abitativa e' stata messa in comunicazione con la sottostante abitazione (non facente parte del presente lotto) aprendo un varco nel solaio e posizionando una scala metallica di collegamento. La rimozione della scala e il ripristino/chiusura del solaio onde renderli nuovamente autonomi e indipendenti rappresentano opere di cui si dovra' far carico l'aggiudicatario.

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.94,20

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.2° e sottotetto	sup commerciale	87,80	1,00	87,80
Soppalco.	sup commerciale	6,40	0,60	3,84
		94.20		91.64

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 prezzo base indicato e' 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, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FERRARA

Comune: CENTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO COMUNALE

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1900	L	5,4	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	890	L	3,6	5,3	L
Box	NORMALE	600	800	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 967</i>	Valore medio <i>Euro 1.196</i>	Valore massimo <i>Euro 1.424</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro 833</i>	Valore medio <i>Euro 1.028</i>	Valore massimo <i>Euro 1.224</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 553</i>	Valore medio <i>Euro 646</i>	Valore massimo <i>Euro 740</i>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 1.060</i>	Valore medio <i>Euro 1.202</i>	Valore massimo <i>Euro 1.344</i>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



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.

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.2°, sottotetto e soppalco.	mq.91,64	€ 1.100,00/mq.	€ 100.804,00

Valore complessivo diritto e quota € 100.804,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per regolarizzazione edilizia € 5.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, -a corpo e non a misura-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. € 95.804,00