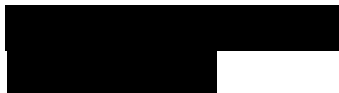




Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **61/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Avv. Loredana Cintio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 001 – 002

- 003 - 004

- 005 - 006

Esperto alla stima: Geometra Massimiliano Berti

Codice fiscale: BRTMSM75R19D548C

Partita IVA: 01552920389

Studio in: C.so Porta Reno 69 - 44121 FERRARA

Telefono: 338/8104712

Fax: /

Email: studiomassimilianoberti@gmail.com

Pec: massimiliano.berti@geopec.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

1.

Beni: Via Ravenna da c.. [REDACTED] a cn. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 256, particella 123, subalterno 11, scheda catastale FE0216927, indirizzo Via Ravenna da civico [REDACTED] piano T, comune Ferrara, categoria C/1, classe 2, consistenza 142 mq, superficie 152 mq, rendita € 1.936,09.

foglio 256, particella 12, subalterno 7, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/1, consistenza 5 mq, rendita € /

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 256, particella 124, subalterno 8, scheda catastale FE0095271, indirizzo Via Ravenna [REDACTED], piano T, comune Ferrara, categoria C/1, classe 2, consistenza 47 mq, superficie 52 mq, rendita € 640,82

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 256, particella 124, subalterno 9, scheda catastale FE0216931, indirizzo Via Ravenna [REDACTED], interno 7, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 92 mq, rendita € 423,49

foglio 256, particella 12, subalterno 10, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria Area Urbana F/1, consistenza 1 mq., superficie /, rendita € /

Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] Proprieta' 1/1,

foglio 256, particella 122, subalterno 5, scheda catastale FE0060581, indirizzo Via Ravenna [REDACTED], interno 1, piano T-1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 59 mq, rendita € 317,62

foglio 256, particella 122, subalterno 6, scheda catastale FE0216911, indirizzo Via Ravenna



██████████, interno 2, piano T, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie /, rendita € 158,81

Intestazione dal 31/05/2017

Proprieta' 1/1 e successiva variazione in "Bene Comune Censibile" priva di intestazione del 18/09/2017 Pratica n. FE0057052 in atti dal 18/09/2017, presentata con Istanza prot.57047/17 (n. 57047.1/2017).,

foglio 256, particella 12, subalterno 3, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna ■■■■■, interno 1, piano T-1, comune Ferrara, categoria A/3 BCC, classe 2, consistenza 2 vani, superficie 36mq, rendita € 211,75.

foglio 256, particella 12, subalterno 4, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna ■■■■■, interno 2, piano T, comune Ferrara, categoria A/3 BCC, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 15mq, rendita € 158.81.

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprieta' 1/1,

foglio 256, particella 123, subalterno 19, scheda catastale FE0216931, indirizzo Via Ravenna
 ■■■■■, interno 3, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superfi-
 cie 55 mq, rendita € 264,68

foglio 256, particella 123, subalterno 15, scheda catastale FE0216931, indirizzo Via Ravenna
 [REDACTED], interno 4, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie
 43 mq. rendita € 211.75

Intestazione dal 31/05/

Proprieta' 1/1 e successiva variazione in "Bene Comune Censibile" priva di intestazione del 18/09/2017 Pratica n. FE0057052 in atti dal 18/09/2017, presentata con Istanza prot.57047/17 (n. 57047.1/2017)..

foglio 256, particella 123, subalterno 10, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna [REDACTED], interno 4, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 1 vani, superficie 6 mq, rendita € 105,87

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 256, particella 123, subalterno 12, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/4, consistenza /, superficie /, rendita € /

foglio 256, particella 12, subalterno 8, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/1, consistenza 2 mq, superficie /, rendita € /

Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Proprieta' 1/1,

foglio 256, particella 123, subalterno 16, scheda catastale FE0216931, indirizzo Via Ravenna



■, interno 5, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 65 mq, rendita € 370,56

foglio 256, particella 12, subalterno 6, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna , piano 1, comune Ferrara, categoria F/5, classe /, consistenza 5 mq, superficie /, rendita € /

foglio 256, particella 122, subalterno 8, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna , piano 1, comune Ferrara, categoria F/5, classe /, consistenza 1 mq, superficie /, rendita € /

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni,

foglio 256, particella 123, subalterno 12, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/4, consistenza /, superficie /, rendita € /

foglio 256, particella 12, subalterno 8, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/1, consistenza 2 mq, superficie /, rendita € /

2. Stato di possesso

Bene: Via Ravenna da c. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Possesso: Occupato da "Bar Trattoria Ca Vecia snc", con contratto di locazione stipulato in data 20/01/2009 per l'importo di euro 1400,00 con cadenza mensile, ossia 16.800,00 Euro annui così come da modifica contratto di locazione in data 03/01/2020.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Dalle ricerche eseguite il canone di locazione concordato risulta conforme.

Registrato a Ferrara il 20/01/2009 ai nn.539 serie3

Tipologia contratto: 6 anni con inizio dal 01/01/2009 rinnovabile per successivi 6 anni.

Modifica contratto di locazione in data 03/01/2020.

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero



Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ravenna da c.. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ravenna da c.. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., PURPLE SPV S.R.L.

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., PURPLE SPV S.R.L.

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A., PURPLE SPV S.R.L.



Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.,
PURPLE SPV S.R.L.

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.,
PURPLE SPV S.R.L.

Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.,
PURPLE SPV S.R.L.

5 Comproprietari

.

Beni: Via Ravenna da c.. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ravenna da c.. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Misure Penali: NO



Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ravenna da c. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Negozio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Abitazione

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo



Bene: Via Ravenna da c. [REDACTED] - Località Fossanova San Marco - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Valore complessivo intero: 128.640,00

Lotto: 002 – Negozio (in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: 16.825,00

Lotto: 003 – Abitazione (in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: 21.477,50

Lotto: 004 – Abitazione (in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: 32.187,50

Lotto: 005 – Abitazione (in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: 27.350,55

Lotto: 006 – Abitazione (in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: 12.701,25



Beni in **Ferrara (FE)**
Località **Fossanova San Marco**
Via Ravenna da cn. [REDACTED]

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione:

Località Fossanova San Marco, Via Ravenna da cn. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

- [REDACTED]

Stato Civile: coniugata

- Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

- Data Matrimonio: [REDACTED]

- Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta aver contratto matrimonio il [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

./.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 256, particella 123, subalterno 11, scheda catastale FE0216927, indirizzo Via Ravenna [REDACTED] piano T, comune Ferrara, categoria C/1, classe 2, consistenza 142 mq, superficie 152 mq, rendita € 1.936,09

Derivante da:

- Variazione Catastale per aggiornamento planimetrico del 22/11/2016 Pratica n. FE0136169 in atti dal 22/11/2016 (n. 79011.1/2016).

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso e demolizione parziale del 01/12/2010 Pratica n. FE0216927 in atti dal 01/12/2010 n.37684.1/2010). La presente unità immobiliare deriva dal Ex.sub.3-4.

- Variazione Catastale per Frazionamento del 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n.5609.1/1992).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Immobile avente accesso autonomo, non risulta in un complesso condominiale, è privo di amministratore di condominio e dei relativi millesimi di proprietà. Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in



quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico.

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0216931 del 01/12/2010 e dal precedente elaborato del 27/11/1992 agli atti, si desumono i seguenti confini: confina a nord con le unità al mappale 123 sub.14, mappale 123 sub.12 e mappale 12 sub.10, a sud e ad est confina in affaccio sulla corte comune mappale 12 sub.1 mentre ad ovest confina con la corte comune mappale 12 sub.2 e con i mappali 12 sub.2, mapp.12 sub.8, mappale 123 sub.12, mappale 123 sub.9 e mappale 12 sub.7.

Note:

La presente unità immobiliare risulta graffata al mappale 12 sub.9.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 256, particella 12, subalterno 7, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/1, consistenza 5 mq, rendita € /

Derivante da:

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso e demolizione parziale del 01/12/2010 Pratica n. FE0216927 in atti dal 01/12/2010 n.37684.1/2010). La presente unità immobiliare deriva dal Ex. Mapp.123 sub.3-4.
- Variazione Catastale per Frazionamento del 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n.5609.1/1992).

Confini:

Dall'estratto di mappa catastale e dall'Elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni FE0216931 del 01/12/2010 e dal precedente elaborato del 27/11/1992 agli atti, si desumono i seguenti confini: confina a nord con il mappale 12 sub.5, a sud e ad ovest confina in affaccio sulla corte comune mappale 12 sub.1 mentre ad est confina con il mappale 123 sub.11.

Note:

La presente unità immobiliare risulta una area urbana di 5 mq.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

A seguito degli accessi e rilievi eseguiti si sono potute riscontrare delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita agli atti al foglio 256 mappale 123 sub.11 graffata al mappale 12 sub.9 (negozi).

Le difformità riscontrate nel negozio consistono nel tamponamento della porta di accesso al vano dispensa, attualmente accessibile solamente dall'ingresso fronte strada.

Necessita la presentazione di Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Accatastamento con procedura Docfa in Variazione.

Descrizione delle opere da sanare:

- Costituzione di due nuove unità immobiliari, negozio e magazzino/dispensa ora accessibile solamente dall'ingresso fronte strada.

Accatastamento con procedura Docfa in Variazione: € 1.000,00.



Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Le spese tecniche unitamente ai diritti catastali rimangono a carico dell'aggiudicatario nulla escluso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: - Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliari oggetto di relazione, in quanto non risulta possibile ispezionare e rilevare l'intero complesso immobiliare e relative parti e corti comuni.

Nel caso dovessero emergere in seguito ulteriori difformità non evidenziate, rimarrà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: /.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "Bar Trattoria Ca Vecia snc", con contratto di locazione stipulato in data 20/01/2009 per l'importo di euro 1400,00 con cadenza mensile ossia euro 16.800,00 .

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Dalle ricerche eseguite il canone di locazione concordato risulta conforme.

Registrato a Ferrara il 20/01/2009 ai nn.539 serie3.

Tipologia contratto: 6 anni con inizio dal 01/01/2009, prima scadenza 31/12/2014 rinnovabile per ulteriori 6 anni. Contratto successivamente prorogato fino a 31/12/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note:

Con rinnovo contrattuale del 01/01/2020 il canone di locazione mensile viene fissato in Euro 1.400,00 ossia Euro 16.800,00 annui, il tutto così come da atto registrato in data 19/02/2020 n.437 serie 3. Contratto prorogato fino a 31/12/2026.

Si segnala che la società conduttrice dell'immobile ha comunicato il recesso dal contratto di locazione ad uso commerciale, rilasciando l'immobile libero da persone e cose entro il 31/12/2024 (vedasi autorizzazione G.E. in data 27/10/2024).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non riscontrate.



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

Non riscontrate.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non riscontrati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non riscontrate.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.
contro , [REDACTED]);
Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo;
Importo ipoteca: [REDACTED];
Importo capitale: [REDACTED];
A rogito di Not. Cristofri Francesco in data 17/11/2008 ai nn. 69146/16986;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 26/11/2008 ai nn. 25910/5092;
Note:
 - Riferita a varie unità immobiliari oltre al Mappale 123 Ex.sub.3 e 4 (ora sub.11).
 - Ricontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 28/02/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 577 Registro generale n. 3441 Tipo di atto: 0819.

- Ipoteca volontaria annotata
a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.
contro, [REDACTED];
Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo;
Importo ipoteca: [REDACTED];
Importo capitale: [REDACTED];
A rogito di Not. Cristofri Francesco in data 08/11/2005 ai nn. 65351/14519;
Iscritto/trascritto a Ferrara in data 09/11/2005 ai nn. 25348/6921;
Note:
 - Riferita a varie unità immobiliari oltre al Mappale 123 Ex.sub.3 e 4 (ora sub.11) oltre corte comune Ex.sub.12.
 - Ricontrata Annotazione per restrizione di beni presentata il 28/02/2011 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 576 Registro generale n. 3440 Tipo di atto: 0819.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento
a favore di PURPLE SPV S.R.L.
contro [REDACTED];
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 09/04/2024 ai nn. 1101 is-
critto/trascritto a Ferrara in data 07/05/2024 ai nn. 8093/6191;



4.2.3 Altre trascrizioni:

Non riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: /.

4.3 Misure Penali

/.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: /.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /.

Unità Immobiliare non costituita in condominio.

Non si sono riscontrate spese riguardanti la gestione della porzioni esterne comuni.

Millesimi di proprietà:

Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c.. Si premette che non si è in grado di valutare eventuali irregolarità riguardanti le parti comuni dell'edificio, in quanto si renderebbe necessario un rilievo dettagliato ed esteso all'intero fabbricato che esula dal presente incarico.

Dall'atto Not. dott.ssa Giovanna Morena del 31/05/2017 Rep.8727 Rac.7264 si evincono i seguenti beni comuni:

- sub. 1 della particella 12 b.c.n.c., corte comune a tutti i subalterni;
- sub. 2 della particella 12 b.c.n.c. corte comune a tutti i subalterni;
- sub. 9 della particella 123 graffiata con il sub.5 della particella 12 b.c.n.c.- vano scala, comune ai subalterni 123/11, 123/14, 123/15,123/16, 123/17, 123/18, 123/19;
- sub.13 della particella 123 graffiata al sub. 12 sub.12 b.c.n.c. - vano scale comune ai sub. 123/17 e 123/18.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Nel contratto di locazione registrato in data 20/01/2009 n.539 serie 3, si segnala che risulta ricompresa nella locazione anche lo spazio esterno adibito a parcheggio.

Nell'atto di compravendita a firma Not. Francesco Cristofori del 25/10/2007 Rep.67808 racc.16153 vengono riportato come parti comuni l'area cortiliva al mappale 12 comune a tutti i subalterni dei mappali 122, 123 e 124 ed anche il vano scala e w.c. censito al mappale 123 Ex.sub.8 (ora mapp.123 sub.9-10) comuni ai Ex.Sub.3-5-6 (ora mappale 123 13-14-18) e mappale 124 Ex.sub.7 (ora mapp.123 sub.13), si segnala che il precedente vano scala così individuato è stato successivamente soppresso con costituzione dell'attuale mappale 123 sub.9 graffiato al mappale 12 sub.5, vano scala bene comune non censibile al mappale 123 sub.11, mappale 123 sub.14, mappale 123 sub.15, mappale 123 sub.16, mappale 123 sub.17, mappale 123 sub.14, mappale 123 sub.18, mappale 123 sub.19.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /.

Note Indice di prestazione energetica: /.



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no.

Avvertenze ulteriori:

- I confini del lotto in oggetto (area urbana censita al mappale 12 sub.7) devono essere verificati a carico dell'aggiudicatario.
- La superficie dell'area urbana dichiarata è quella indicata nella visura catastale, il tutto in conformità con l'elaborato Planimetrico di individuazione dei subalterni prot. FE0216931 del 01/12/2010.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprieta

proprietario/i ante ventennio al 07/10/2005.

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Eugenio Montanari, in data 24/05/1984, ai nn. 34806/6228; registrato a Portomaggiore, in data 08/06/1984, ai nn. 936; trascritto a Ferrara, in data 11/06/1984, ai nn. 7580/5511.

Note:

Acquisto da [REDACTED]

L'usufrutto al sig. [REDACTED] si estingue con il decesso in data 19/04/1990.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprieta' 1/3
[REDACTED] Proprieta' 1/3
[REDACTED] Proprieta' 1/3

dal 07/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Not. Francesco Cristofori, in data 07/10/2005, ai nn. 65214/14459; trascritto a Ferrara, in data 24/10/2005, ai nn. 24076/12532.

Note:

- Riferita a varie unità immobiliari oltre al Mappale 123 Ex.sub.3 e 4 (ora sub.11) e corte comune Ex.sub.12.
- PARTI COMUNI RELATIVE ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B: - MAPPALE 123 SUB 8 (VANO SCALA E W. C., COMUNI AI SUBB.3-5-6 DEL MAPPALE 123 ED AL MAPPALE 124 SUB 7); - MAPPALE 12 (AREA CORTILIVA, COMUNE A TUTTI I SUB-ALTERNI DEI MAPPALI 122-123-124).4).
- Bene ricevuto in assegnazione dalla signora [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

dal 25/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di divisione

- a rogito di Not. Francesco Cristofori, in data 25/10/2007, ai nn. 67808/16153; trascritto a Ferrara, in data 21/11/2007, ai nn. 29605-29604/17266-17265.

Note:

- Riferita a vari unità immobiliari oltre al Mappale 123 Ex.sub.3 e 4 (ora sub.11) oltre corte comune Ex.sub.12.
- COMPETE ALL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO A NORMA DEGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL C.C. ED IN PARTICOLARE DEL VANO SCALA E W.C. DISTINTI CON IL MAPPALE 123 SUB 8 (COMUNE AI SUBB.3-5-6 DEL MAPPALE 123 ED AL MAPPALE 124 SUB 7) E DELL'AREA CORTILIVA DISTINTA CON IL MAPPALE 12 (COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEI MAPPALI 122-123-124).
- L'immobile è intestato a [REDACTED] per 6/12, già comproprietaria di 4/12 in virtù di acquisto



con atto Not. Cristofori del 07/10/2005 rep.65214/14459.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruzione del 10/07/1981 n.28696/14930

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione del negozio-trattoria

Presentazione in data 10/07/1981 al n. di prot. 28696/14930

Abitabilità/agibilità in data 16/11/1981 al n. di prot. PG.19264/4921 (L'agibilità non è mai stata rilasciata).

Note:

La presente pratica edilizia di Permesso a Costruire e relativa Abitabilità non è stata riscontrata dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto tecnico, ma individuata nell'atto Not. Cristofori Francesco del 25/10/2007 rep.67808 racc.16153.

Numero pratica: Autorizzazione del 06/06/1983 n.PG.30866 PTR.14374

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento del disimpegno nella trattoria e modifica di prospetto per tamponamento di una porta ed una finestra.

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 06/06/1983 al n. di prot. PG.30866 PTR.14374

Note:

La presente pratica edilizia non è stata riscontrata dall'accesso agli atti ma segnalata nell'atto Not. Cristofori Francesco del 25/10/2007 rep.67808 racc.16153.

Numero pratica: Condonio Edilizio del 30/05/1986 n.PG.38095 PG.38096

Tipo pratica: Condonio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Modifiche di prospetto e costruzione di tettoia per i locali al piano terra.

Presentazione in data 30/05/1986 al n. di prot. PG.38095 PG.38096

Note:

La presente pratica edilizia non è stata riscontrata dall'accesso agli atti ma segnalata nell'atto Not. Cristofori Francesco del 25/10/2007 rep.67808 racc.16153.

Numero pratica: Comunicazione Opere Interne del 29/11/1990 n.PG.43982 PT.18410

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Modifiche interne al negozio del piano terra ex. laboratorio di pasta fresca con realizzazione di un bagno e di uno spogliatoio.

Presentazione al n. di prot. PG.43982 PT.18410.

Numero pratica: Richiesta Provvedimento Autorizzativo Unico SUAP - Trattoria Cà Vecia. PG.82738-751 del 29/09/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione di impianto produttivo da destinare all'esercizio dell'attività di Bar Trattoria.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 29/09/2006 al n. di prot. PG.82738-751

Rilascio in data 08/10/2007 al n. di prot. prot.1656 PG.2160/07.

Note:

- Si segnala comunicazione di Hera Ferrara Srl in cui dichiara che la zona dell'immobile non è dotata di servizio pubblico di fognatura.

Lo scarico avviene fuori fognatura nel condotto Gorgo Acque Alte, con domanda inoltrata in data 18/01/2007 ed Autorizzazione allo Scarico rilasciata in data 21/11/2007, prot.5032/2007.



A seguito di precedente richiesta di integrazioni è stato successivamente rilasciato il Parere Favorevole Igienico Sanitario USL per intervento di ristrutturazione edilizia in data 08/10/2007 prot.1656 PG.2160/07.

Numero pratica: Denunci di Inizio Attività PG.62386 PR.3636 del 17/07/2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione edilizia con demolizione di parte di immobili, realizzazione di 7 alloggi ed un locale commerciale con adeguamento attività Bar-Trattoria.

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 17/07/2007 al n. di prot. PG.62386 PR.3636

Rilascio in data 26/11/2007 al n. di prot. PG.62386 PR.3636

Note:

- Autorizzazione allo scarico aggiornata ed Autorizzata con prot.5032/2007.

Numero pratica: Denunci di Inizio Attività PG.39733 PR.1848 del 06/05/2008. e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante Minore alla DIA PG.62386 PR.3636 del 17/10/2007 per realizzazione di quattro soppalchi interni alle abitazioni, si dichiara inoltre una precedente errata rappresentazione grafica di roto-traslazione del fabbricato e modifica dei confini di proprietà del fabbricato retrostante posto in corpo separato, oltre alla demolizione di una parete e apertura di una porta interna al locale commerciale al piano terra

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2008 al n. di prot. PG.39733 PR.1848

La pratica non è mai stata rilasciata.

Note:

Variazioni Minori alla DIA PG.62386 PR.3636 del 17/10/2007 per realizzazione di quattro soppalchi interni alle abitazioni, dichiara una precedente errata rappresentazione di roto-traslazione del fabbricato. Nella presente pratica il tecnico dichiara che l'immobile è già dotato di precedente Abitabilità/CEA PG.192/4921 del 16/11/1981.

Si riscontra Notifica Comunale in data 25/08/2008 - 03/10/2008 per incompletezza della documentazione con richiesta di integrazioni e chiarimenti sull'intervento.

Riscontrate integrazioni progettuali inoltrate in risposta alla missiva di Inefficacia Parziale della DIA PG.39733/08 PR.1848/08, presentate in data 28/11/2008 PG.103876 PR.4758.

Numero pratica: Denunci di Inizio Attività PG.109572 PR.4936 del 15/12/2008.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante Minore alla DIA PG.62386 PR.3636 del 17/10/2007 e DIA PG.39733 PG.1848 del 05/2008 per il solo fabbricato B (retrostante).

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/2008 al n. di prot. PG.109572 PR.4936

Rilascio in data 23/10/2024 al n. di prot. PG.109572 PR.4936

Note:

Variente Minore alla DIA PG.62386 PR.3636 del 17/10/2007 e DIA PG.39733 PG.1848 del 2008 per il solo fabbricato B (retrostante) censito al Foglio 256 mappale 122 Ex.sub.3-4.

Modifiche riguardanti lo spostamento di una porzione di muratura di prospetto sul fronte ovest del Fabbricato B con aumento di volume, realizzazione di una camera singola al piano primo dell'abitazione e di un nuovo bagno nel vano soppalcato.

Dichiarata Inefficacia parziale della DIA in data 01/12/2008.

Integrazione documentale prodotta in data 23/12/2008 e successiva Verifica Conformità con esito posi-



tivo rilasciato in data 23/12/2008 in cui si conferma l'andamento rettilineo del lato posteriore del fabbricato retrostante a forma di trapezio.

Ad oggi il titolo edilizio non risulta terminato con apposita Denuncia di Fine Lavori in quanto gli immobili risultano allo stato "grezzo".

Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA PG.71562 PR.1974 del 09/07/2015.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante Minore alla DIA PG.3636 PG.62386 del 2007.

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/07/2015 al n. di prot. SCIA PG.71562 PR.1974

Rilascio al n. di prot. SCIA PG.71562 PR.1974

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note:

Variante Minore alla DIA PG.3636 PG.62386 del 2007 e riferita alle unità immobiliari censite al foglio 256 mappali 12 sub.3-4 , mappale 122 sub.5-6, mappale 123 sub.10-15-19, in quanto nel "fabbricato A" retrostante si intendono unire i due appartamenti individuati al civico 578 interno 1 e 2 (mapp.122 sub.5-6 e mapp.12 sub.3-4) e nel "fabbricato B" fronte strada si intendono unire i due appartamenti al piano primo individuati al civico 578 interno 3 e 4 (mapp.123 sub.10-15-19).

La pratica edilizia risulta favorevolmente accettata in data 23/09/2015 ma attualmente scaduta per decadenza dei termini.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente all'unità immobiliare in oggetto e dall'attento esame della documentazione tecnica reperita presso i pubblici uffici del Comune di Ferrara si sono riscontrate alcune difformità.

L'iter amministrativo dell'ultimo titolo edilizio riscontrato di Denuncia di Inizio Attività PG.62386 PR.3636 del 17/07/2007 successivamente variato con D.I.A. PG.39733 PR.1848 del 06/05/2008 e con D.I.A PG.109572 PR.4936 del 15/12/2008 riguardante il solo "fabbricato A" retrostante posto in corpo separato, non risulta ad oggi ultimato con regolare deposito Fine Lavori a Collaudo delle opere eseguite, conseguente scadenza del titolo edilizio e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

L'ultimo titolo edilizio di SCIA PG.71562 PR.1974 del 09/07/2015 in variante alla precedenti D.I.A sopra menzionate e riguardante solamene le unità immobiliari abitative del "fabbricato A-B" risulta attualmente scaduto per decorrenza dei termini e non terminato.

Si segnala inoltre che rispetto al progetto architettonico allegato alla SCIA PG.71562 PR.1974 del 09/07/2015 è stata tamponata la porta di collegamento al locale dispensa attualmente accessibile dalla porta di accesso fronte strada.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo titolo edilizio di SCIA in Sanatoria per riapertura termini e chiusura denunciando anche le difformità interne riscontrate.

Descrizione delle opere da sanare: - Le difformità che si sono potute riscontrare dal rilievo eseguito, riguardano sostanzialmente il tamponamento di una porta di collegamento al locale dispensa attualmente accessibile dall'ingresso principale fronte strada.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA in Sanatoria.: € 5.000,00



Oneri Totali: € 5.000,00.

Note: Considerata la necessità di richiedere il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, ad oggi assente, si dovrà procedere con la presentazione di apposita pratica edilizia di (SCIA) Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria con opere, per ultimazione lavori e conseguente richiesta di (SCEA) Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Il costo per quanto sopra indicato, viene quantificato a forfait, in modo del tutto indicativo e non esaustivo, includendo solo onorari tecnici e diritti di segreteria per la presentazione della pratica, all'ufficio tecnico comunale SUAP/SUE, oltre ad eventuali asseverazioni strutturali presentate da un ingegnere abilitato ai sensi Art. 22 L.R. 30 ottobre 2008, n.19 Norme per la riduzione del rischio sismico. L'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a regolarizzare le difformità mediante presentazione del titolo edilizio richiesto, ovvero alla messa in pristino delle opere non regolarizzabili, previo verifica presso gli uffici competenti, con oneri, competenze tecniche e spese a suo carico, nulla escluso, stimate nella presente o con differente quantificazione degli uffici comunali.

Si segnala che la ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante consultazione degli archivi informatici e/o cartacei messi a disposizione dall'ente di competenza ovvero desunti dai titoli di provenienza.

A seguito delle ricerche preliminari eseguite, alcune pratiche edilizie sono risultate irreperibili dal Comune di Ferrara (comunicazione con prot.136044 del 29/04/2024), il sottoscritto pertanto non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti al mancato aggiornamento degli archivi comunali, la presentazione del nuovo titolo edilizio dovrà pertanto essere anticipatamente concordato e verificato unitamente ai tecnici dello Sportello Unico Edilizia / SUAP del Comune di Ferrara.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	RUE - PSC
In forza della delibera:	Del.C.C 21901/09 per il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato in data 16/04/2009 mentre il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) risulta approvato il 10/06/2013 con Del. C.C.39286/13.
Zona omogenea:	Usi - insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE
Norme tecniche di attuazione:	Usi - insediamenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE - 1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: 1. Dotazioni territoriali; 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti; 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. residenza e assimilabili; 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di

vicinato; 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari; b) Medio piccole strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo; 6f. Direzionale (con una Su max per u.i. di 300 mq). Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACS Centro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza; sono fatte salve eventuali ulteriori limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico del Centro storico.

- Altezze edifici - Insediamenti storici - nta art. 101-1.1 1.1. Insediamenti storici Al fine di consentire la riqualificazione degli spazi aperti interni ai nuclei storici, fermo restando il divieto di aumentare il volume totale VT esistente fuori terra, nelle sole tipologie a cortina su strada e con esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 di cui ai successivi artt. 110 e 111, è ammessa, previa acquisizione di conforme parere della Commissione QAP, la sopraelevazione mediante accorpamento di volumi accessori esistenti privi di pregio testimoniale, nel limite dell'adeguamento all'eventuale maggiore altezza degli edifici confinanti sul fronte stradale e a condizione che l'intervento comporti una corrispondente riduzione della superficie coperta Sq e una più equilibrata configurazione planivolumetrica.

- Rapporti di copertura e di verde

- Insediamenti storici e tessuti pianificati - nta art. 100-1.1 RUE 1.1. Insediamenti storici e aree pianificate Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede il mantenimento dell'Indice di copertura (IC) e del Rapporto di verde (Rv) esistenti. Sono fatti salvi gli interventi di ripristino edilizio per gli edifici inseriti nella classe 7 di cui al successivo art. 116.

- Vincoli idrogeologici - Paleoalvei - Art.118.5 RUE In particolare, le nuove costruzioni di edifici residenziali e i relativi ampliamenti dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria IPF minimo pari al 40%, mediante l'utilizzo delle tecnologie di riduzione dell'impermeabilizzazione indicate al punto 3 dell'Allegato 1 al presente RUE. Negli interventi sopra indicati e nelle ristrutturazioni di edifici residenziali è prescritto lo smaltimento diretto al



	suolo delle acque meteoriche. - Interventi su edifici storici - Classe 4 - Art. 113 RUE Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale 1. La classe 4 comprende le unità edilizie, prevalentemente del '900, che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del periodo. Tali edifici sono assoggettati: a. a intervento di ,restauro e risanamento conservativo', come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda i fronti principali o visibili dagli spazi pubblici e gli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico; gli spazi esterni ad uso comune e/o ad uso pubblico nonché gli arredi esterni. b. a intervento di ,ristrutturazione edilizia', come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda gli altri elementi dell'edificio. 2. Sono prescritte le seguenti modalità d'intervento: a. la conservazione o il recupero dei fronti principali o visibili dagli spazi pubblici, del disegno delle aperture, delle caratteristiche e dei materiali delle finiture esterne, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al precedente art. 111, e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio; sono altresì ammessi l'allargamento o il restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto; b. il rispetto della sagoma originaria, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE. 3. Non è ammessa la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili. La demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo. - Dossi fluviali - Art. 107-1.1 - NTA RUE.
--	---

Note sulla conformità:

/.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Note: L'immobile stimato deve intendersi gravato da ogni vincolo indicato nello strumento urbanistico vigente e in ogni vincolo indicato da un eventuale ente terzo anche se non espressamente indicato in perizia. La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto così come esistente compresi ogni riferimento a normative edilizie/urbanistiche anche se non espressamente descritte.



Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]**
di cui al punto A

Trattasi di locale commerciale adibito Bar-Trattoria, disposto al solo piano terra, della consistenza di vani utili quattro oltre accessori con adiacente area urbana in proprietà esclusiva e corte con parcheggio comune su tre lati, il tutto sito in comune di Ferrara, località Fossanova San Marco, via Ravenna cn. [REDACTED]. L'unità immobiliare in oggetto è disposta all'interno di un fabbricato composto da un negozio, un appartamento di civile abitazione e da ulteriori quattro abitazioni in corso di costruzione, presenta tre distinti accessi dalla corte e parcheggio comune, direttamente nei vani principali del Bar, collegato alla retrostante cucina e alle due sale ristorante, dotate di doppi servizi, oltre ad un vano di disimpegno che garantisce l'accesso alla cella frigorifera, al vano spogliatoio del personale e relativo bagno.

Il vano magazzino/dispensa, inizialmente comunicante con l'accesso della cella frigorifera è ora accessibile solamente dall'ingresso fronte strada e si compone di un unico ampio vano finestrato.

Il tutto si presenta con altezze interne abitabili da mt.2,75 nel vano dispensa e nei vani accessori, a circa mt.3,07 nei vani principali di ristorazione, bar e cucina.

Sul retro del fabbricato, adiacente al prospetto rivolto ad ovest, è inoltre presente una area urbana di proprietà esclusiva di mq.5,00, mentre la corte esterna ed i parcheggi di proprietà comune si sviluppano su tre lati del fabbricato.

L'attività commerciale si presenta internamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione mentre esternamente si presenta in scarso stato di manutenzione, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq.198,00 con area urbana di mq.5,00 catastali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza [REDACTED]

- [REDACTED]

- Stato Civile: [REDACTED]

- Regime Patrimoniale: [REDACTED]

- Data Matrimonio: 10-05-1985

- Ulteriori informazioni sul debitore: Risulta aver contratto matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico dal [REDACTED];

Presenta una un'altezza utile interna da mt.2,75 a mt.3,07.

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi, di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. zero.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare si presenta internamente in sufficiente stato di manutenzione e conservazione con finiture derivanti dall'epoca dell'ultima ristrutturazione del 2006 mentre esternamente la facciata si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:



Copertura

tipologia: **a falde**
materiale: **legno**
condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **laterocemento**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **Pvc**
protezione: **saracinesca**
materiale protezione: **ferro**
condizioni: **sufficienti**

Note: L'infisso di accesso al bar risulta a doppia anta in legno e vetro, i restanti infissi sono in pvc con inferriate metalliche

Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di elementi tipo Poroton**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonacata e tinteggiata**
condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia**
condizioni: **scarse**
Note: marciapiede in calcestruzzo.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno e vetro**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**
materiale: **piastrelle di ceramica**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina**
materiale: **Piastrelle in ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:



Condizionamento

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **elettrico**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **convettori**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Fognatura

recapito: **collettore**
conformità: **da collaudare**

Gas

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
alimentazione: **diretta da rete comunale**
rete di distribuzione: **tubi in polipropilene**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo**
alimentazione: **metano**
rete di distribuzione: **canali coibentati**
diffusori: **termosifoni in alluminio**
condizioni: **sufficienti**
conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

ologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	Gli impianti devono essere comunque verificati da parte di personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli al-legati al Decreto 22/01/2008 n.37.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

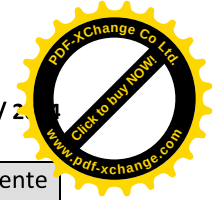
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Note generali impianti: Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano presenti ma non è stato possibile verificarne il loro effettivo funzionamento o la sua rispondenza alle normative attuali.

Tutti gli impianti dovranno quindi essere verificati da tecnici qualificati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) il sottoscritto provvederà a considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Attività Commerciale Bar Trattoria con area urbana. Mapp.123/11 Mapp.12/9 Mapp.12/7	sup reale lorda	198,00	1,00	198,00
		198,00		198,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Semestre 1

Zona: Zona Suburbana - San Martino / Fossanova S. Marco

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 870,00

Valore di mercato max (€/mq): 1350,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile summenzionato si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato di manutenzione, e gli altri fattori determinanti ai fini della stima. Nella ricerca del valore attuale si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie esterna lorda (SEL) in riferimento agli attuali valori di mercato.

Nella determinazione dello stesso il sottoscritto ha tenuto conto dell'area coperta e scoperta, valutando la presenza di vincoli e servitù. Ha tenuto conto inoltre degli eventuali costi che l'agjudicatario dovrà sostenere relativamente alla pratica di sanatoria e all'aggiornamento catastale segnalato oltre alla verifica degli impianti, eseguita da personale qualificato, nel rispetto della Legge 46/90 e successive modificazioni dettate dal Decreto Ministeriale del 19/05/10 in modifica degli allegati al Decreto 22/01/2008 n.37.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;;

Uffici del registro di Ferrara;;

Ufficio tecnico di Sportello Unico Edilizia del Comune di Ferrara;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ferrara;

Altre fonti di informazione: colleghi, esperti nel settore immobiliare della zona, ed esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 158.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività Commerciale Bar Trattoria con area urbana.	198,00	€ 800,00	€ 158.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.400,00
Valore corpo			€ 158.400,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 158.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 158.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	198,00	€ 158.400,00	€ 158.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 23.760,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ /

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 128.640,00

Data generazione:

27-10-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Massimiliano Berti

Allegati:

- estratto di mappa,
- planimetria catastale,
- planimetria stato dei luoghi,
- documentazione fotografica.

Fascicolo:

- atti di provenienza,
- visure catastali,



- estratti di mappa,
- elaborato planimetrico,
- elenco subalterni,
- planimetrie catastali,
- tabulati,
- visura camerale
- certificato anagrafico,
- visure Ipotecarie aggiornate,
- pratiche edilizie riscontrate,
- varie ed eventuali

