

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, superficie 55 mq, rendita € 264,68

foglio 256, particella 123, subalterno 15, scheda catastale FE0216931, indirizzo Via Ravenna ■■■■, 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 ■■■■, 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

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 € /

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

Lotto: 001 - Negozio - Bar Trattoria.

Corpo: A

Possesso: Occupato da "██████████", 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] Proprietà 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 graffata 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 graffata 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 graffato 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 SUBALTERNI 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: Condonò Edilizio del 30/05/1986 n.PG.38095 PG.38096

Tipo pratica: Condonò 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 [REDACTED] 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:

Variante 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
----------------------------------	----

Tipologia 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 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 medio 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 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(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

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

Lotto: 003 - Abitazione

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Fossanova San Marco, Via Ravenna cn. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà' 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

Derivante da:

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso, demolizione parziale e ampliamento del 01/12/2010 Pratica n. Fn. FE0216931 in atti dal 01/12/2010 (n.37685.1/2010). La presente unità immobiliare deriva dal mappale 123 Ex.sub.7 e mapp.124 Ex.sub.6.
- Variazione Catastale per frazionamento del 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n5609.1/1992).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, 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, est e ovest con spazio aereo in affaccio sulla corte comune al mappale 12 sub.2, confina a sud con il vano scala al mappale 123 sub.13.

Note:

La presente unità immobiliare risulta graffata al mappale 123 sub.18 e al mappale 12 sub.13.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Proprietà' 1/1,
 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 € /

Derivante da:

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso, demolizione parziale e ampliamento del 01/12/2010 Pratica n. Fn. FE0216931 in atti dal 01/12/2010 (n37685.1/2010). La presente unità immobiliare deriva dal mappale 12 corte comune.
- Costituzione del mappale 12 in data 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n.5609.1/1992).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, 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 e ad ovest con la corte comune censita al mappale 12 sub.2, ad est confina con il vano scala comune censito al mappale 12 sub.12, graffato al mappale 123 sub.13, mentre a sud confina con la corte comune mappale 12 sub.2 e con l'unità al mappale 123 sub.11.

Note:

La presente area urbana è posta in prossimità dell'accesso al vano scala comune, su cui grava servitù per destinazione del padre di famiglia, consentendo l'accesso anche ad altra unità immobiliare abitativa censita al mappale 123 sub.17 graffata al mappale 12 sub.15.

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 la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita agli atti, in quanto la scala interna non risulta realizzata, la parete nord del bagno presenta una risega non rappresentata in planimetria catastale e le altezze interne di vano risultano talvolta difformi rispetto a quelle dichiarate.

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente censita al catasto fabbricati anche se attualmente si trova allo stato "grezzo" priva di impianti, infissi interni ed esterni.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione con procedura Docfa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Rappresentare l'effettivo stato dei luoghi interno con le relative altezze di vano.

Accatastamenti 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 l'immobile in oggetto risulta già censito al catasto fabbricati con categoria Abitazione di tipo Economico (A/3) anche se attualmente risulta allo stato "grezzo" privo di impianti elettrici, idrotermosanitari, infissi interni ed esterni e non funzionalmente indipendente.

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:

Libero

Note: l'unità immobiliare risulta libera da beni, attualmente allo stato "grezzo" priva di impianti elettrici, idrotermosanitari, infissi interni ed esterni.

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:

- Revoca Atti Soggetti a Trascrizione

a favore di

contro

Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 29/11/2017 ai nn. 7354

iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/12/2017 ai nn. 20178/13982;

Note:

ATTO DI CITAZIONE PER REVOCATORIA EX ART. 2901 CC EMESSO DAL TRIBUNALE DI ROVIGO PER IVI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI VOGLIA L'ILL. MO TRIBUNALE ADITO, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DIFESA TUTTE IMPUGNATE, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEGLI ISTANTI IL PREDETTO ATTO DI CONFERIMENTO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E, PRECISAMENTE, L'ATTO PUBBLICO ROGITATO DAL NOTAIO MORENA GIOVANNA IN DATA 31/5/2017, REP. 8727/7264, CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 1 COMPETE LE COMPROPRIETA' AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. E IN PARTICOLARE SUL MAPPALE 511/21. L'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 2 DERIVA DA EX MAPPALE 497/12 - 497/13 - 497/14 - 497/7 - 497/11) ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 3 COMPETE LE COMPROPRIETA' DEI MAPPALE 12/2 - 12/1 - 12/5 - 12/7 - 12/8 - 12/9 - 12/15 - 123/9 - 12/11 - 123/13 - 123/12) DATI DI CUI SOPRA SONO STATI APPOSTI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

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 riscontrati.

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:
- Riscontrata 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:
- Riscontrata 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
iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/05/2024 ai nn. 8093/6191;

- Pignoramento
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 11/12/2019 ai nn. 4504/2019
iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/12/2019 ai nn. 22177/16024;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non Riscontrate.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non Riscontrate.

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 graffata 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 graffata 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: /.**

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 graffato 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 devono essere verificati a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietaria
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] Proprietaria' 1/3
 [REDACTED] Proprietaria' 1/3
 [REDACTED] Proprietaria'
 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:

- 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 SUBALTERNI DEI MAPPALE 122-123-124).4).

- Bene ricevuto in assegnazione dalla signora [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 25/10/2007 al 07/06/2017 .

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:

- COMPETE ALL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETARIA' 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 MAPPALE 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.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietaria' 1/1

dal 31/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Conferimento in Società

- a rogito di Not. Morena Giovanna, in data 31/05/2007, ai nn. 8727/7264;
trascritto a Ferrara, in data 07/06/2017, ai nn. 9379/6531.

Note:

- Ricontrata Annotazione di Cancellazione Condizione Sospensiva presentata il 13/09/2017 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2519 Registro generale n. 15120.
- Ricontrata Annotazione per Inefficacia Relativa il 31/07/2023 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1528 Registro generale n. 14646.

7. PRATICHE EDILIZIE:

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: Condonò Edilizio del 30/05/1986 n.PG.38095 PG.38096

Tipo pratica: Condonò 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: 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 17/107/2007 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:

Variante Minore alla DIA PG.62386 PR.3636 del 17/107/2007 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 con realizzazione di una camera singola al piano primo dell'abitazione ed un nuovo bagno nel vano sopralcato.

Dichiarata Inefficacia parziale della DIA in data 01/12/2008. Integrazione documentale prodotta in data 23/12/2008 e successiva Verifica Conformità con esito positivo 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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:

Abitazione di tipo economico [A3]

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, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le misure interne dei vani risultano talvolta fuori tolleranza non rispettose di quelle progettuali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo titolo edilizio di SCIA per riapertura termini.

Descrizione delle opere da sanare:

- Titolo edilizio non terminato per decadenza termini, immobile allo stato "grezzo" con varianti interne apportate in corso d'opera, attualmente privo di scala di accesso al piano sottotetto.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA: € 4.000,00.

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

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 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 alla Soprintendenza di Ferrara, all'ufficio tecnico comunale 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 del Comune di Ferrara.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

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: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto A

Trattasi di Appartamento di civile abitazione, disposto al piano primo e sottotetto, della consistenza di vani utili due oltre accessori con corte comune su tre lati, il tutto sito in comune di Ferrara, località Fossanova San Marco, via Ravenna cn. [REDACTED] int.7.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in corso di costruzione ed allo stato "grezzo", priva di impianti elettrici, idrotermosanitari ed infissi, disposta all'interno di un fabbricato composto da una attività commerciale Bar-Trattoria, oltre a un negozio, un appartamento di civile abitazione e da ulteriori quattro abitazioni in corso di costruzione.

L'accesso principale avviene dal vano scala comune, direttamente nel vano principale di soggiorno con angolo cottura, privo di scala di accesso al piano sottotetto soppalcato in cui si trova un unico vano.

La zona notte è composta da un disimpegno, accessibile dal vano soggiorno, che collega a sua volta un bagno ed una camera da letto.

Il tutto si presenta con altezze interne abitabili da circa mt.2,60-4,30-3,40 nella zona giorno, mt.2,60 nel bagno e mt.3,50-4,58 nella zona notte, mentre la porzione di sottotetto non è stata rilevata per mancanza della scala di accesso, con altezze di vano dichiarate nella planimetria catastale da mt.1,70 a mt.2,60 (da verificare).

L'abitazione si presenta con una superficie lorda complessiva di circa mq.89,00.

Al piano terra in prossimità dell'accesso al vano scala è inoltre presente in corte una Area Urbana di proprietà esclusiva di mq.1,00, su cui grava servitù per destinazione del padre di famiglia (consente l'accesso anche ad altra unità immobiliare abitativa censita al mappale 123 sub.17 graffata al mappale 12 sub.15).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/.

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 578 Int.7;

Presenta una altezza utile interna di circa m. mt.2,60-4,30-3,40 zona giorno - mt.2,60 bagno - zona notte mt.3,50-4,58

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: in corso di costruzione

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta internamente in corso di costruzione mentre la facciata esterna 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
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

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: battuto di cemento

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni) /.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

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
Abitazione al P.1° (in corso di costruzione) con area urbana Mappale 123/18 Mappale 12/13 Mappale 124/9 con area urbana al P.T. Mappale 12/10	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
		89,00		89,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

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'aggiudicatario 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. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al P.1° (in corso di costruzione) con area urbana	89,00	€ 350,00	€ 31.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.150,00
Valore corpo			€ 31.150,00
Valore Accessori			€ /
Valore complessivo intero			€ 31.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	89,00	€ 31.150,00	€ 31.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.672,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 21.477,50
---	--------------------

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

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

Lotto: 004 - Abitazione

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Fossanova San Marco, Via Ravenna
cN. [REDACTED]/1-2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

./.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 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

Derivante da:

- Variazione Catastale per Ristrutturazione del 10/05/2013 Pratica n. FE0060581 in atti dal 10/05/2013 RSU (n.18375.1/2013)
- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso e demolizione parziale n. FE0216911 in atti dal 01/12/2010 (n.37681.1/2010) La presente unità immobiliare deriva dal mappale 122 Ex.sub.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:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, 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 e ad ovest con il mappale 12 sub.3, a sud confina con il mappale 122 sub.6 mentre ad est confina con l'area urbana di corte al mappale 122 sub.7

Note:

La presente unità immobiliare risulta "Unità Unita di Fatto" al mappale 12 sub.3, identificata catastalmente come porzione di abitazione con corte esclusiva e derivante dal frazionamento della precedente corte esterna comune Ex.mappale 12, di utilizzo comune a tutti i subalterni, successivamente frazionata nell'attuale porzione immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprieta' 1/1,
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

Derivante da:

- Variazione Catastale per Ristrutturazione del 10/05/2013 Pratica n. FE0060581 in atti dal 10/05/2013 RSU (n.18375.1/2013)
- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso e demolizione parziale n. FE0216911 in atti dal 01/12/2010 (n.37681.1/2010) La presente unità immobiliare deriva dal mappale 122 Ex.sub.3.
- Variazione Catastale per frazionamento del 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n. 5609.1/1992).

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, 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 il mappale 122 sub.5, a sud confina con il mappale 12 sub.4 e 2, mentre ad est confina con l'area urbana di corte al mappale 122 sub.7 e ad ovest confina con il mappale 12 sub.4.

Note:

La presente unità immobiliare risulta "Unità Unita di Fatto" al mappale 12 sub.4, identificata catastalmente come porzione di abitazione con corte esclusiva e derivante dal frazionamento della precedente corte esterna comune Ex. mappale 12 di utilizzo comune a tutti i subalterni, successivamente frazionata nell'attuale porzione immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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

Derivante da:

- Variazione Catastale su istanza prot.57047/17 del 18/09/2017 Pratica n. FE0057052 in atti dal 18/09/2017 (n. 57047.1/2017).
- Variazione Catastale di Divisione del 01/12/2010 Pratica n. FE0216917 in atti dal 01/12/2010 (n. 37682.1/2010)
- Costituzione Catastale del 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n.5609.1/1992).
- Deriva dal precedente mappale 12 corte comune ai sub. dei mappali 122-123-124.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, 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 il mappale 6, a sud confina con il mappale 12 sub.4, mappale 122 sub.5 e con la corte comune al mappale 12 sub.2, mentre ad est confina con la corte comune al mappale 12 sub.2 e mappale 122 sub.5, ad ovest confina con la corte comune al mappale 12 sub.1.

Note:

La presente unità immobiliare risulta un Porzione di Abitazione con corte esclusiva (Bene Comune Censibile) ed "unita di fatto" alla porzione di abitazione censita al mappale 122 sub.5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Intestazione dal 31/05/2017 [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà 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 4, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna [REDACTED], interno 2, piano T, comune Ferrara, categoria A/3 BCC, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 15mq, rendita € 158,81

Derivante da:

- Variazione Catastale su istanza prot.57047/17 del 18/09/2017 Pratica n. FE0057052 in atti dal 18/09/2017 (n. 57047.1/2017).
- Variazione Catastale di Divisione del 01/12/2010 Pratica n. FE0216917 in atti dal 01/12/2010 (n. 37682.1/2010)
- Costituzione Catastale del 27/11/1992 in atti dal 09/02/1993 (n.5609.1/1992).
- Deriva dal precedente mappale 12 corte comune ai sub. dei mappali 122-123-124.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, 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 il mappale 12 sub.3 e con l'unità al mappale 122 sub.6, a

sud confina con il vano scala al mappale 12 sub.5 e con la corte comune al mappale 12 sub.1, mentre ad est confina con il mappale 122 sub.6, con il vano scala al mappale 12 sub.5 e con il mappale 12 sub.2, ad ovest confina con la corte comune al mappale 12 sub.1.

Note:

La presente unità immobiliare risulta un Porzione di Abitazione con corte esclusiva (Bene Comune Censibile) ed "unità di fatto" alla porzione di abitazione censita al mappale 122 sub.6.

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 la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita agli atti al mappale 122 sub.5 "unità di fatto" al mappale 12 sub.3, in quanto la scala interna non risulta realizzata, non viene inoltre rappresentato in planimetria il lucernario posto nel vano soggiorno, le altezze interne di vano risultano talvolta difformi rispetto a quelle dichiarate.

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta già regolarmente censita al catasto fabbricati come "fabbricato redditualmente autonomo" anche se si trova allo stato ancora alla stato "grezzo" con opere edili non terminate, priva di impianti ed infissi interni/esterni.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione con procedura Docfa.

Descrizione delle opere da sanare:

- Rappresentare l'effettivo stato dei luoghi interno con le relative bucatore ed altezze di vano.

Accatastamenti 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 l'immobile in oggetto risulta già censito al catasto fabbricati con categoria Abitazione di tipo Economico (A/3) anche se attualmente risulta allo stato di "grezzo avanzato" privo di impianti elettrici, idrotermosanitari, infissi interni ed esterni e non funzionalmente indipendente.

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:**Libero**

Note: l'unità immobiliare risulta libero da beni, attualmente allo stato di "grezzo avanzato" priva di impianti elettrici, idrotermosanitari, infissi interni ed esterni.

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:**

- Revoca Atti Soggetti a Trascrizione

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 29/11/2017 ai nn. 7354

iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/12/2017 ai nn. 20178/13982;

Note:

ATTO DI CITAZIONE PER REVOCATORIA EX ART. 2901 CC EMESSO DAL TRIBUNALE DI ROVIGO PER IVI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DIFESA TUTTE IMPUGNATE, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEGLI INSTANTI IL PREDETTO ATTO DI CONFERIMENTO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E, PRECISAMENTE, L'ATTO PUBBLICO ROGITATO DAL NOTAIO MORENA GIOVANNA IN DATA 31/5/2017, REP. 8727/7264, CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 1 COMPETE LE COMPROPRIETA' AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. E IN PARTICOLARE SUL MAPPALE 511/21. L'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 2 DERIVA DA EX MAPPALE 497/12 - 497/13 - 497/14 - 497/7 - 497/11. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 3 COMPETE LE COMPROPRIETA' DEI MAPPALE 112/2 - 12/1 - 12/5 - 12/7 - 12/8 - 12/9 - 12/15 - 123/9 - 12/11 - 123/13 - 123/12. DATI DI CUI SOPRA SONO STATI APPOSTI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE..

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:

- 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:

- 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

iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/05/2024 ai nn. 8093/6191;

- Pignoramento

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;

A rogito di ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 11/12/2019 ai nn.

4504/2019 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/12/2019 ai nn. 22177/16024;

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 graffata 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 graffata 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:/.

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 graffato 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 devono essere verificati a carico dell'aggiudicatario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietaria
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] Proprietaria' 1/3
 [REDACTED] Proprietaria' 1/3

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:

- 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 SUBALTERNI DEI MAPPALI 122-123-124).4).
- Bene ricevuto in assegnazione dalla signora [REDACTED].

Titolare/Proprietario:**dal 25/10/2007 al 07/06/2017 .**

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:

- 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.

Titolare/Proprietario:

Proprieta' 1/1

dal 31/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Conferimento in Società

- a rogito di Not. Morena Giovanna, in data 31/05/2007, ai nn. 8727/7264;
trascritto a Ferrara, in data 07/06/2017, ai nn. 9379/6531.

Note:

- Ricontrata Annotazione di Cancellazione Condizione Sospensiva presentata il 13/09/2017 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2519 Registro generale n. 15120.
- Ricontrata Annotazione per Inefficacia Relativa il 31/07/2023 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1528 Registro generale n. 14646.

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: Condonò Edilizio del 30/05/1986 n.PG.38095 PG.38096

Tipo pratica: Condonò 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: 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:

Ristrutturazione edilizia con demolizione di parte di immobili con realizzazione di 7 alloggi ed un locale commerciale e adeguamento attività Bar-Trattoria. 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, si dichiara una precedente errata rappresentazione di roto-traslazione del fabbricato rispetto ai 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.

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:

Variante 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 positivo 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:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente alle unità immobiliari 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 e pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

PG.71562 PR.1974 del 09/07/2015 (in variante minore alla PG.62386 PR.3636 del 17/07/2007) riguardante il solo "fabbricato A" retrostante posto in corpo separato, NON risulta ad oggi ultimato con regolare deposito di Fine Lavori a Collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia. Le misure interne dei vani risultano talvolta fuori tolleranza, non rispettose di quelle progettuali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo titolo edilizio di SCIA per riapertura termini.

Descrizione delle opere da sanare:

- Titolo edilizio non terminato per decadenza termini, immobile allo stato di grezzo avanzato con varianti interne apportate in corso d'opera, attualmente privo di scala di accesso al piano primo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

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 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 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 del Comune di Ferrara.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

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 coper-
--------------------------------------	---

	tura 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: **Abitazione di tipo economico [A3]**
di cui al punto A

Trattasi di due Appartamenti di civile abitazione, disposti al piano terra e primo, della consistenza complessiva di vani utili quattro oltre accessori con area urbana e due corti di proprietà esclusiva adiacenti ai prospetti nord e sud del fabbricato, il tutto sito in comune di Ferrara, località Fossanova San Marco, via Ravenna cn. [REDACTED] int.1-2.

Le unità immobiliari in oggetto si presentano in corso di costruzione ed allo stato "grezzo", prive di impianti elettrici, idrotermosanitari ed infissi, disposte all'interno di una corte comune su cui insistono due fabbricati composti da una attività commerciale Bar-Trattoria, un negozio, un appartamento di civile abitazione e da ulteriori tre abitazioni in corso di costruzione.

Le due unità immobiliari si compongono di un monolocale, disposto al solo piano terra con accesso autonomo, avente un unico vano comunicante con un bagno e antibagno, con corte esclusiva adiacente al prospetto sud, oltre ad un appartamento trilocale disposto al piano terra e primo con accesso principale dall'area urbana di proprietà esclusiva direttamente nella zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura per poi procedere al piano primo nella zona notte composta da un disimpegno che collega due camere da letto ed un bagno.

Il tutto si presenta con altezze interne abitabili di mt.2,87 nel monolocale, altezze di vano da circa mt.2,74-5,17-4,22 nella zona giorno al piano terra parzialmente soppalcata del trilocale, mentre la porzione che si sviluppa al piano primo non è stata rilevata per mancanza della scala di accesso, con altezze di vano dichiarate nella planimetria catastale da mt.2,95 a mt.3,60 (da verificare).

Il monolocale presenta una superficie lorda complessiva di circa mq.41,00 oltre ad una corte esclusiva di circa 14,00 mq., mentre l'appartamento trilocale presenta una superficie lorda complessiva di circa mq.84,00 con una corte esclusiva di circa 26,00 mq, oltre ad una area urbana di proprietà esclusiva di mq.20,00 catastali. Si segnala che per entrambe le unità immobiliari facenti parte del presente Lotto risulta presentato Titolo Edilizio di Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA PG.71562 PR.1974 del 09/07/2015 in Variante minore alla precedente DIA PG.3636 PG.62386 del 2007, in cui si prevedeva la fusione delle due unità in un unico appartamento di civile abitazione, tramite l'apertura di una porta di collegamento al piano terra ed una diversa distribuzione della scala di accesso e dei vani al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/.

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico [REDACTED] Int.1-2;

Presenta una altezza utile interna di circa mt.2,87 nel monolocale, da circa mt.2,74-5,17-4,22 nella zona giorno.

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: in corso di costruzione

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta internamente in corso di costruzione mentre la facciata esterna 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
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

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: battuto di cemento

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti 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
Abitazione al P.T. (in corso di costruzione) con corte esclusiva. Mapp.122 sub.6, Mapp.12 sub.4	sup reale lorda	41,00	1,00	41,00
Abitazione P.T. e P.1. (in corso di costruzione) con corte esclusiva e area urbana di mq.20. Mapp.122 sub.5 Mapp.12 sub.3 Mapp.122 sub.7.	sup reale lorda	84,00	1,00	84,00
		125,00		125,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

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'aggiudicatario 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. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al P.T. (in corso di costruzione) con con corte esclusiva. Mapp.122 sub.6, Mapp.12 sub.4	41,00	€ 350,00	€ 14.350,00
Abitazione P.T. e P.1. (in corso di costruzione) con corte esclusiva e area urbana di mq.20.	84,00	€ 350,00	€ 29.400,00

Mapp.122 sub.5,
Mapp.12 sub.3 e
Mapp.122 sub.7.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 43.750,00
Valore corpo	€ 43.750,00
Valore Accessori	€ /
Valore complessivo intero	€ 43.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	125,00	€ 43.750,00	€ 43.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.562,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
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:	€ 32.187,50
---	--------------------

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

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

Lotto: 006 - Abitazione

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Fossanova San Marco, Via Ravenna
cn. [REDACTED]/5

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/.

Note:

Piena proprietà in capo a [REDACTED] per quanto concerne le unità censite in categoria:

- F/4 in porzione di vano scala "corso di definizione" al mappale 123 sub.12,
- F/1 "area urbana" al mappale 12 sub.8.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà' 1/1,
foglio 256, particella 123, subalterno 16, scheda catastale FE0216931, indirizzo Via Ravenna [REDACTED],
interno 5, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 65
mq, rendita € 370,56

Derivante da:

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio d'Uso, demolizione parziale e
ampliamento n. FE0216931 in atti dal 1/12/2010 (n.37685.1/2010) La presente unità immobili-
are deriva dal mappale 123 Ex.sub.6-7.

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

Millesimi di proprietà di parti comuni:

l'immobile non risulta in un complesso condominiale, privo di amministratore di condominio e
dei relativi millesimi di proprietà. Compete all'immobile la quota di comproprietà delle parti co-
muni 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 fab-
bricato 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 il mappale 123 sub.17 e con il mappale 12 sub.15, a sud confina con il mappale 123 sub.10 e 15 mentre ad est confina con spazio aereo in affaccio sulla corte comune al mappale 12 sub.1 e ad ovest confina con lastrico solare al mappale 12 sub.6 e con spazio aereo in affaccio sulla corte comune retrostante censita al mappale 12 sub.2.

Note:

La presente unità immobiliare risulta "graffata" al mappale 12 sub.14.

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

FABER INGEGNERIA S.R.L. sede in OCCHIOBELLO (RO) CF.01549070298 Proprieta' 1/1, foglio 256, particella 12, subalterno 6, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano 1, comune Ferrara, categoria F/5, classe /, consistenza 5 mq, superficie /, rendita € /

Derivante da:

- Variazione Catastale per unità afferenti edificate in sopraelevazione del 01/12/2010 Pratica n. FE0216921 in atti dal 01/12/2010.

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 spazio aereo in affaccio sulla corte comune al mappale 12 sub.2, a sud confina con il vano scala al mappale 123 sub.9, ad est confina con l'unità immobiliare al mappale 123 sub.16 graffata al mappale 12 sub.14 mentre ad ovest confina con altra porzione di lastrico solare al mappale 122 sub.8 e con spazio aereo in affaccio sulla corte comune al mappale 12 sub.2.

Note:

Trattasi di porzione di lastrico solare (balcone ad uso esclusivo).

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

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

Derivante da:

- Variazione Catastale per Frazionamento e Fusione con Cambio di Destinazione d'Uso, Demolizione parziale del 01/12/2010 Pratica n. FE0216911 in atti dal 01/12/2010 (n.37681.1/2010).

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 spazio aereo in affaccio su area urbana al mappale 122 sub.7, a sud e ad est confina con lastrico solare al mappale 12 sub.6 mentre ad ovest confina con altra unità immobiliare al mappale 122 sub.5.

Note:

Trattasi di porzione di lastrico solare (balcone ad uso esclusivo).

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

Proprietà 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 € /

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). Deriva dal mappale 12, corte comune.
- Costituzione Catastale 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.8, a sud e ad ovest confina con il vano scala al mappale 123 sub.9, ad est confina il mappale 123 sub.11.

Note:

N.B. trattasi di porzione del Vano Scala (di accesso alle unità immobiliari di cui ai Lotti n.5-6, mappale 123 sub.19,15,10 e mappale 123/16 graffato al mappale 12 sub.14) catastalmente individuato in Categoria F/4 "Unità in Corso di Definizione" e da intendersi ricompreso nella presente vendita con la quota di 1/2 di proprietà.

La restante quota di 1/2 di proprietà è ricompresa nella cessione del Lotto n.5 che utilizza il medesimo vano scala per l'accesso alla propria abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 256, particella 12, subalterno 8, scheda catastale /, indirizzo Via Ravenna, piano T, comune Ferrara, categoria F/1, consistenza 2 mq, superficie /, 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). Deriva dal mappale 12, corte comune.
- Costituzione Catastale 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 e ad ovest con la corte comune al mappale 12 sub.2, a sud confina con porzione di vano scala al mappale 123 sub.12 mentre ad est confina con altra unità immobiliare al mappale 123 sub.11.

Note:

N.B. trattasi di "Area Urbana" di corte di mq.2 frontistante il Vano Scala di accesso alle unità immobiliari di cui ai Lotti n.5-6 (mappale 123 sub.19,15,10 e mappale 123/16 graffato al mappale 12 sub.14), da intendersi ricompresa nella presente vendita per la quota di 1/2 di proprietà.

La restante quota di 1/2 di proprietà è da intendersi ricompresa nella cessione dell'appartamento al Lotto n.5, che utilizza il medesimo vano scala per l'accesso alla propria abitazione.

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 la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita agli atti al mappale 123 sub.16 graffata al mappale 12 sub.14, in quanto la scala interna non risulta realizzata, non viene inoltre

rappresento correttamente il lucernario posto nel bagno e le altezze interne di vano risultano talvolta difformi rispetto a quelle dichiarate.

Si segnala inoltre che l'unità immobiliare in oggetto risulta già regolarmente censita al catasto fabbricati come "fabbricato redditualmente autonomo" anche se si trova allo stato ancora alla stato "grezzo" con opere edili non terminate, priva di impianti ed infissi interni/esterni.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento in Variazione con procedura Docfa.

Descrizione delle opere da sanare:

Rappresentare l'effettivo stato dei luoghi interno con le relative altezze di vano.

Accatastamento in Variazione con procedura Docfa.: € 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:

- Per quanto concerne la cessione del vano scala attualmente individuato in categoria F/4 in "corso di definizione" al mappale 123 sub.12 e frontistante F/1 "area urbana" al mappale 12 sub.8, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere successivamente alla loro individuazione catastale di beni comuni.

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:

Libero

Note: Le unità immobiliari risultano libero da beni, attualmente allo stato "grezzo" prive di impianti elettrici, idrotermosanitari, infissi interni ed esterni.

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:

- Revoca Atti Soggetti a Trascrizione

a favore di

contro

Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione;

A rogito di Tribunale di Rovigo in data 29/11/2017 ai nn. 7354 iscritto/trascritto a Ferrara in data 11/12/2017 ai nn. 20178/13982;

Note: ATTO DI CITAZIONE PER REVOCATORIA EX ART. 2901 CC EMESSO DAL TRIBUNALE DI ROVIGO PER IVI SENTIR ACCOGLIERE LE SEGUENTI CONCLUSIONI VOGLIA L'ILL.MO TRIBUNALE ADITO, RESPINTA OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DIFESA TUTTE IMPUGNATE, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEGLI ISTANTI IL PREDETTO ATTO DI CONFERIMENTO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E, PRECISAMENTE, L'ATTO PUBBLICO ROGITATO DAL NOTAIO MORENA GIOVANNA IN DATA 31/5/2017, REP. 8727/7264, CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 1 COMPETE LE COMPROPRIETA' AI SENSI DELL'ART. 1117 C.C. E IN PARTICOLARE SUL MAPPALE 511/21. L'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 2 DERIVA DA EX MAPPALE 497/12 - 497/13 - 497/14 - 497/7 - 497/11) ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA AL N. 3 COMPETE LE COMPROPRIETA' DEI MAPPALE 12/2 - 12/1 - 12/5 - 12/7 - 12/8 - 12/9 - 12/15 - 123/9 - 12/11 - 123/13 - 123/12) DATI DI CUI SOPRA SONO STATI APPOSTI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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:

- Riscontrata 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:

- Riscontrata 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
iscritto/trascritto a Ferrara in data 07/05/2024 ai nn. 8093/6191;

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili;
A rogito di ufficiale Giudiziario Tribunale di Ferrara in data 11/12/2019 ai nn.
4504/2019 iscritto/trascritto a Ferrara in data 24/12/2019 ai nn. 22177/16024;

4.2.3 Altre trascrizioni:

/..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

/

4.3 Misure Penali

./

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /

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 graffata 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 graffata 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: /

Nell'atto di compravendita a firma Not. Francesco Cristofori del 25/10/2007 Rep.67808 racc.16153 vengono riportati 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 e relative parti comuni esterne devono essere verificate a carico dell'aggiudicatario.
- Si segnala che l'area urbana F/1 al mappale 12 sub.8 di cui si acquista la comproprietà, risulta essere attualmente una porzione di corte di mq.2,00 fronteggiante il vano scala comune (censito al mappale 123 sub.12 Unità in Corso di Definizione al mappale 123 sub.12 e mappale 123 sub.9) interessata da possibili interferenze, impianti, pozzetti di fognatura ecc.. delle altre unità limitrofe.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] Proprietaria

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] Proprietaria' 1/3
[REDACTED] Proprietaria' 1/3
[REDACTED] Proprietaria'

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:

- 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 SUBALTERNI DEI MAPPALE 122-123-124).4).

- Bene ricevuto in assegnazione dalla signora [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

dal 25/10/2007 al 07/06/2017 .

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:

- 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 MAPPALE 122-123-124).
- L'immobile è in [REDACTED] r 6/12, già comproprietaria di 4/12 in virtù di acquisto con atto Not. Cristofori del 07/10/2005 rep.65214/14459.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

Proprieta' 1/1

dal 31/05/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di Conferimento in Società

- a rogito di Not. Morena Giovanna, in data 31/05/2007, ai nn. 8727/7264;
trascritto a Ferrara, in data 07/06/2017, ai nn. 9379/6531.

Note:

- Ricontrata Annotazione di Cancellazione Condizione Sospensiva presentata il 13/09/2017 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 2519 Registro generale n. 15120.
- Ricontrata Annotazione per Inefficacia Relativa il 31/07/2023 Servizio di P.I. di Ferrara Registro particolare n. 1528 Registro generale n. 14646.

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: Condonò Edilizio del 30/05/1986 n.PG.38095 PG.38096

Tipo pratica: Condonò 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: 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:

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

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:

Varianti Minori 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 positivo 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:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito dei rilievi eseguiti internamente ed esternamente alle unità immobiliari 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 e pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA PG.71562 PR.1974 del 09/07/2015 (in variante minore alla PG.62386 PR.3636 del 17/07/2007) riguardante il "fabbricato B" , NON risulta ad oggi terminato tramite deposito Fine Lavori a Collaudo delle opere eseguite, con conseguente scadenza del medesimo titolo e mancato rilascio della relativa abitabilità/conformità edilizia.

Le misure interne dei vani risultano talvolta fuori tolleranza, non rispettose di quelle progettuali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo titolo edilizio di SCIA per riapertura termini.

Descrizione delle opere da sanare:

- Titolo edilizio non terminato per decadenza termini, immobile allo stato di grezzo con varianti interne apportate in corso d'opera, attualmente privo di scala di accesso al piano primo.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

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 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 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 del Comune di Ferrara.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

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: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di Appartamento di civile abitazione, disposto al piano primo, della consistenza di vani utili due oltre accessori, il tutto sito in comune di Ferrara, località Fossanova San Marco, via Ravenna cn. ■■■ int.5. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in corso di costruzione ed allo stato di "grezzo", priva di impianti

elettrici, idrotermosanitari ed infissi, disposta all'interno di una corte comune su cui insistono due fabbricati composti da una attività commerciale Bar-Trattoria, un negozio, un appartamento di civile abitazione e da ulteriori tre abitazioni in corso di costruzione.

L'appartamento disposto al piano primo ha accesso autonomo dal vano scala comune, direttamente nel lastrico solare (balcone) di proprietà esclusiva con ingresso nella zona giorno composta da un unico vano soggiorno con angolo cottura parzialmente soppalcato, mentre la zona notte è composta da un disimpegno che collega un bagno ed una camera da letto.

Il tutto per si presenta con altezze interne abitabili da mt.3,55 a mt.4,75 in colmo, mentre la porzione di sottotetto non abitabile non è stata rilevata per mancanza della scala di accesso, con altezze di vano dichiarate nella planimetria catastale da mt.2,690 a mt.1,95 (da verificare).

L'unità immobiliare presenta una superficie lorda complessiva di mq.51,00 oltre alla porzione di sottotetto di circa mq.14 ed un balcone di circa mq.6,00.

E' da intendersi compresa nel presente Lotto anche la quota pari a 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari censite con categoria F/4 in "corso di definizione" al mappale 123 sub.12 (porzione al piano terra del vano scala comune) e frontistante unità F/1 "area urbana" di corte al mappale 12 sub.8.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

/

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero cn.578 int.5.

Presenta una altezza utile interna di circa m. da mt.3,55 a mt.4,75 in colmo.

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: in corso di costruzione

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta internamente in corso di costruzione mentre la facciata esterna 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
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

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: battuto di cemento

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La norma UNI 10750, riporta i seguenti 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
Abitazione al P.1. (in corso di costruzione) Mapp.123 sub.16 graffato al Mapp.12 sub.14.	sup reale lorda	51,00	1,00	51,00
Sottotetto (in corso di costruzione) Del Mapp.123 sub.16 graffato al Mapp.12 sub.14.	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
Balcone (in corso di costruzione) del Mapp.122 sub.8, Mapp.12 sub.6	sup reale lorda	6,00	0,25	1,50
F/4 "Unità in Corso di Definizione" al map-pale 123 sub.12 (porzione vano scala comune) e F/1 "area urbana" di corte al map-pale 12 sub.8.	sup reale lorda	/	/	/
		71,00		59,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 Semestre 1

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

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 730,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

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'ag-giudicatario 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. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.825,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al P.1. (in corso di costruzione) Mapp.123 sub.16 graf- fatto al Mapp.12 sub.14.	51,00	€ 350,00	€ 17.850,00
Sottotetto (in corso di costruzione) Mapp.123 sub.16 graf- fatto al Mapp.12 sub.14.	7,00	€ 350,00	€ 2.450,00
Balcone (in corso di costruzione) Mapp.122 sub.8, Mapp.12 sub.6	1,50	€ 350,00	€ 525,00
F/4 "Unità in Corso di Definizione" al mappale 123 sub.12 (porzione vano scala comune) e F/1 "area urbana" di corte al mappale 12 sub.8.			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.825,00
Valore corpo			€ 20.825,00

Valore Accessori	€ /
Valore complessivo intero	€ 20.825,00
Valore complessivo diritto e quota	€ /

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	59,50	€ 20.825,00	€ 20.825,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%) € 3.123,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

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: € 12.701,25

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.