
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **97/2024** unita alla **117/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025

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

Custode Giudiziario: **Dott. Alessandro SPACCAMONTE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01 - 02 - 03

Esperto alla stima: Geometra Mirco Natali
Codice fiscale: NTLMRC57H25D548A
Partita IVA: 00537350381
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 Ferrara
Telefono: 0532 741943
Fax: 0532 60321
Email: mirco.natali57@gmail.com
Pec: mirco.natali@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Bagatto n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

[REDACTED]

[REDACTED], prop. per 1/1, foglio 39:

- particella [REDACTED]3, indirizzo Via Padova, [REDACTED], piano S1-T-1-2-3, comune Ferrara, categoria D/2, rendita € 17.398,00.

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], prop. per 1/1, foglio 39:

- particella 1181, subalterno [REDACTED], indirizzo Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED], piano S1-T-1, comune Ferrara, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7.5, superficie mq. 161, rendita € 852,15;
- particella 1181, subalterno [REDACTED], indirizzo Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED], piano S1, comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, superficie mq. 30, rendita € 113,62.

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], prop. per 1/1, foglio 39:

- particella 1180, subalterno [REDACTED], indirizzo Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED], interno 2, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5.5, superficie mq. 82, rendita € 681,72;
- foglio 39, particella 1180, subalterno [REDACTED], indirizzo Via Don Alberto Dioli [REDACTED], piano T, comune Ferrara, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie mq. 20, rendita € 95,75.

2. Stato di possesso

Bene: Via del Bagatto n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di affitto d'azienda, stipulato in data 28/03/2024 per l'importo di euro 20.000,00 annuali, oltre IVA, con cadenza trimestrale. Il

canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Contratto registrato a Ferrara il 03/04/2024 al n.2265 serie 1T. Tipologia contratto: 9 + 3, scadenza 31/03/2033. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2032. Data di rilascio: 31/03/2033

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 per l'importo di euro 4.200,00 annuali con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ferrara il 18/03/2024 al n.2838 serie 3T. Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2028. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2027. Data di rilascio: 28/02/2028

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 per l'importo di euro 3.000,00 annuali con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Ferrara il 18/03/2024 al n.2837 serie 3T. Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2028. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2027. Data di rilascio: 28/02/2028

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Bagatto [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Bagatto [REDACTED] Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Creditori Iscritti: Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., Banca del Veneto Centrale-Credito Cooperativo Soc. Coop., BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop.

5 Comproprietari

Beni: Via del Bagatto [REDACTED] Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Comproprietari: Nessuno

Beni: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via del Bagatto [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Misure Penali: Non conosciute

Beni: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Misure Penali: Non conosciute

Beni: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Misure Penali: Non conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Bagatto [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Corpo: A - Albergo con ristorante/pizzeria

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Corpo: A - Villetta a schiera

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] int. 2 - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Corpo: A - Appartamento con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Bagatto n° [REDACTED] Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 01

Valore complessivo intero: 1.285.000,00

Bene: Via Don Alberto Dioli [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 02

Valore complessivo intero: 165.500,00

Bene: Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED] - Pontelagoscuro - Ferrara (FE) - 44123

Lotto: 03

Valore complessivo intero: 77.200,00

Beni in Ferrara (FE)
 Frazione: Pontelagoscuro
 Via del Bagatto [REDACTED]

Lotto: 01

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 - Albergo con ristorante/pizzeria.

Trattasi di complesso immobiliare indipendente e libero su quattro lati ad uso commerciale/ricettivo adibito ad albergo con bar/ristorante/pizzeria (D2), completo di aree pertinenziali esclusive, disposto su quattro piani fuori terra, compreso sottotetto agibile, ed uno seminterrato; l'albergo ed il ristorante/pizzeria hanno ingressi autonomi ed indipendenti nonché uno di collegamento interno; al piano seminterrato si trovano i locali di servizio sia del ristorante/pizzeria che dell'albergo, nonché vani dedicati al personale; il piano rialzato è dedicato alla ristorazione vera e propria con cucina, dispensa e forno per le pizze separati, nonché sala bar con tavolini per la consumazione; ai piani primo e secondo si trovano le camere dell'albergo mentre al piano sottotetto, attualmente utilizzato come deposito, sono visibili alcuni interventi riguardanti lavori di parziale ristrutturazione, anche se limitata, e di consolidamento strutturale, per apertura di vani porta in corrispondenza dei muri portanti; di fatto il piano risulta comunque agibile anche se i lavori sono ancora in corso. Il tutto in frazione Pontelagoscuro Via del Bagatto n. [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: con sede in Ferrara Via del Bagatto [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], c.f.

[REDACTED], prop. per 1/1, foglio 39:

- particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo Via Padova, [REDACTED], piano [REDACTED], comune Ferrara, categoria D/2, rendita € 17.398,00.

Derivante da: variazione del 12/04/2017 pratica n. FE0022396, in atti in pari data, per fusione-ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. 3394.1/2017; con la variazione veniva soppressa l'unità distinta dal mapp. 120/8 (albergo-ristorante), 120/7 (area urbana), 1004/1 (corte esclusiva), 1008/4 (corte esclusiva) e 1053/12 (corte esclusiva); variazione del 10/01/2008 pratica n. FE0003348 per fusione e cambio d'uso prot. n. 213.1/2008; con questa variazione veniva soppressa l'unità distinta dal mapp. 120/6-120/5-120/4-120/3-120/2-1004-1008/2 e costituita l'unità distinta dal mapp. 120/8-1004/1-1008/4 (albergo/ristorante con corti esclusive); variazione di identificativi per allineamento mappe del 04/08/2004 pratica FE 0109123, in atti in pari data, prot. n. 36808.1/2004, inerente il mapp. 1004 area urbana di mq. 150; costituzione del 18/11/1989, in atti dal 22/06/1998, prot. n. 61365.1/1989 per frazionamento di area cortiliva, veniva costituita l'area urbana mapp. 1008/2 di mq. 206; variazione del 14/02/1989, in atti dal 20/10/1999, per frazionamento di area cortiliva prot. n. 54901.1/1989

veniva costituita l'area urbana mapp. 120/7 di mq. 84; denuncia per costituzione di unità urbane distinte dal mapp. 120/2-120/3-120/4-120/5 del 30/01/1953 rispettivamente al n. di prot. 1285-1288-1289-1290.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord il complesso confina con: area pubblica (Via del Bagatto e parcheggi a servizio del comparto), su tre lati, e Via Padova, salvo altre e più precise ragioni.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra quanto riscontrato sul posto durante il sopralluogo e la planimetria depositata, non si riscontrano differenze degne di nota o per le quali vi sia la necessità di presentare planimetria in aggiornamento.

Regolarizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale; note: Non si riscontrano irregolarità degne di nota

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di complesso immobiliare indipendente e libero su quattro lati ad uso commerciale/ricettivo adibito ad albergo con bar/ristorante/pizzeria, completo di area pertinenziale esclusiva, disposto su quattro piani fuori terra, compreso sottotetto agibile, ed uno seminterrato; l'albergo ed il ristorante/pizzeria hanno ingressi autonomi ed indipendenti nonché uno di collegamento interno; al piano seminterrato si trovano i locali di servizio sia del ristorante/pizzeria che dell'albergo, nonché vani dedicati al personale; il piano rialzato è dedicato alla ristorazione vera e propria con cucina, dispensa e forno per le pizze separati, nonché sala bar con tavolini per la consumazione; ai piani primo e secondo si trovano le camere dell'albergo mentre al piano sottotetto, attualmente utilizzato come deposito, sono visibili alcuni interventi riguardanti lavori di parziale ristrutturazione, anche se limitata, e di consolidamento strutturale, per apertura di vani porta in corrispondenza dei muri portanti; di fatto il piano risulta comunque agibile anche se i lavori sono ancora in corso.

Da sopralluogo, il fabbricato è risultato così composto:

- Piano seminterrato: vano scala, 6, disimpegni, 2 spogliatoi con w.c. e 2 doccie con a.b. separati per uomini e donne, 6 ripostigli, una dispensa, 4 locali di deposito (2 per il ristorante e 2 per l'albergo) una centrale termica, un vano tecnico e un locale pompe.

- Piano rialzato o terra: ampia balconata d'ingresso parzialmente coperta, una reception, sala bar, due sale ristorante/pizzeria, di cui una molto ampia, una cucina con dispensa, vano preparazione pizze con forno dedicato, disimpegno separato che da accesso ad una zona servizi (al suo interno si trovano un ampio a.b., un ripostiglio, un archivio e tre w.c., di cui uno per disabili) completa il piano un ingresso separato con vano scala ed ascensore a servizio delle camere dell'albergo.

- Piano primo: undici camere, sia singole, doppie o triple, ciascuna provvista di bagno privato, tre corridoi di cui uno a servizio della scala esterna per l'uscita di emergenza, vano scala e ascensore al piano.

- Piano secondo: diciassette camere ciascuna provvista di bagno privato, disimpegno, due corridoi di cui uno al servizio della scala esterna per l'uscita di emergenza, vano scala ed ascensore al piano.

- Piano terzo o sottotetto: undici vani, di cui uno provvisto dell'uscita per accedere alla scala esterna di emergenza, vano scala ed ascensore al piano; piano attualmente non utilizzato od utilizzabile ai fini dell'attività principale in quanto al grezzo con lavori parzialmente iniziati ma non completati; data l'altezza interna il piano si presta ad essere utilizzato come ulteriore spazio ad uso ricettivo/alberghiero.

La destinazione d'uso dei vari locali trova la propria corrispondenza sia nella planimetria catastale che negli elaborati di progetto allegati alla variante P.G. 78911/2013.

La zona in cui è inserito l'immobile in oggetto era originariamente uno stabilimento per la trasformazione dello zucchero poi dismesso e inutilizzato, che nei primi anni '90 è stato oggetto di uno studio per la presentazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata mirato alla individuazione di attività produttive artigianali, commerciali ed industriali nonché attrezzature integrate alle

attività produttive.

L'idea di un insediamento ad ampio respiro produttivo inizialmente ha trovato terreno fertile, si sono insediate molte attività anche di servizio dotate di una propria abitazione, ma che nel corso degli anni, per difficoltà varie, si sono via via nel tempo ridotte venendo meno quel interesse economico o di opportunità di mercato per l'insediamento di nuove attività; oggi di fatto molte parti dell'originario complesso immobiliare sono vuote e molte attività hanno chiuso per vari motivi.

Anche se il comparto ha una sua collocazione territoriale ben definita, data la sua vicinanza ad una importante arteria stradale (via Padova), la sua vicinanza alla frazione di Pontelagoscuro nonché alla frazione di Santa Maria Maddalena in provincia di Rovigo, tutte le attività ed i servizi sia pubblici che privati, i negozi di primaria necessità, e non solo quelli, importanti centri commerciali e la grande distribuzione, sono facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale-artigianale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stabilimento petrolchimico.

Servizi offerti dalla zona: Attività e negozi di primaria necessità (buona), Attività artigianali di servizio (buona), Centri commerciali per la grande distribuzione (ottima), Servizi pubblici per la collettività (buona), Farmacie, centri culturali, sociali e ricreativi (buona), Bar, pizzerie, ristoranti, ecc... (buona), asili e scuole primarie (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: Parco urbano Bassani, destra Po.

Attrazioni storiche: Centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus poche centinaia di metri, Stazione ferroviaria di Pontelagoscuro circa 1/1.5 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████ con contratto di affitto d'azienda, stipulato in data 28/03/2024 per l'importo di euro 20.000,00 annuali, oltre IVA, con cadenza trimestrale.

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

Registrato a Ferrara il 03/04/2024 ai nn.2265 serie 1T.

Tipologia contratto: 9 + 3, scadenza 31/03/2033.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2032.

Data di rilascio: 31/03/2033

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

Note: Relativamente alla dichiarazione di validità del contratto di locazione, premesso che si tratta di affitto d'azienda, si fa espresso riferimento all'Allegato 1 della presente relazione di stima quale ulteriore relazione predisposta dall'esperto nominato per la determinazione del canone di locazione immobiliare, non comprendente pertanto gli arredi ed attrezzature in genere, prodotti alimentari deperibili e a lunga conservazione nonché ogni altro oggetto, materiale ed attrezzatura non strettamente pertinenti e/o legati all'immobile inteso come involucro edilizio.

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 conosciute.

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:

Non conosciute

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore della Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo Soc. Coop. a r.l. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.652.000,00; Importo capitale: € 826.000,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 15/07/2004 rep. 33243/17509; iscritta a Ferrara in data 20/07/2004 ai nn. 15727/3865.

Note: Ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] per ripianamento con prolungamento durata di mutuo ipotecario e ann. del 04/08/2014 part. 1691 per modifica contratto di mutuo.

Ulteriori formalità che fanno riferimento alla presente ipoteca: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 05/10/2022 ai n.ri 19069/3047 (beni dati in garanzia distinti al foglio 39 mapp. [REDACTED] e mapp. [REDACTED] nonché mapp. [REDACTED] rispettivamente contro [REDACTED], terzi datori di ipoteca, mentre il debitore non datore risulta [REDACTED] nonché ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta il 24/06/2024 ai n.ri 11711/1620.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo Soc. Coop. a r.l. e Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.025.504,00; Importo capitale: € 512.752,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 08/08/2007 rep. 38064/20762; iscritta a Ferrara in data 17/08/2007 ai nn. 22023/4839.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] e [REDACTED] intestati a R [REDACTED], mapp. [REDACTED] intestati a [REDACTED] intestati alla [REDACTED].

- Ipoteca volontaria annotata a favore di RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 11/01/2010 rep. 41323/23133; iscritta a Ferrara in data 20/01/2010 ai nn. 1356/165.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] intestati alla [REDACTED] quale debitore ipotecario, mapp. [REDACTED], intestati a [REDACTED] intestati a [REDACTED], quali terzi datori di ipoteca. Ann. del 13/07/2011 RG 12636 RP 2426 per erogazione a saldo e ann. del 04/08/2014 RG 11006 RP 1690 per modifica contratto di mutuo.

- Ipoteca volontaria attiva a favore della Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; derivante da: ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.652.000,00; Importo capitale: € 826.000,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI in data 15/07/2004 rep. 33243/17509; iscritta a Ferrara in data 24/06/2024 ai nn. 11711/1620.

Note: Ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] precedente formalità del 20/07/2004 part. 3865) a favore della Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo Soc. Coop. a r.l. ora Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo Soc. Coop.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Banca del Veneto Centrale - Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 13/06/2024 rep. 1831, trascritto a Ferrara in data 10/07/2024 ai nn. 13055/9943.

Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED]

- Pignoramento a favore di BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop. contro [REDACTED]; derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/08/2024 rep. 2406; trascritto a Ferrara in data 06/09/2024 ai nn. 16603/12597.

Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] intestati alla [REDACTED] intestati a [REDACTED] intestati a [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia, a rogito Notaio Severo MAISTO del 19/11/1992 rep. 103577/13412; trascritto a Ferrara in data 18/12/1992 ai nn. 17084/11371.

Note: convenzione edilizia relativa alla approvazione della variante al piano particolareggiato di iniziativa privata S.I.T.I.F. S.p.A. richiesto da [REDACTED] come da provvedimento di C.C. n. 28 prot. 39594/90 del 30/07/1991.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

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

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - vedi elaborati grafici allegati alla SCIA in variante PG 78911/13 PR 4839/13 del 30/09/2013

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. allegato al contratto di affitto d'azienda autenticato nelle firme dal Notaio Francesco LEONI del 28/03/2024 rep. 5211/3630

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: non conosciute

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Soc. S.I.T.I.F. S.p.A. Società Infrastrutture Trasporti Integrati di Ferrara con sede in Ferrara, c.f. 00675310387, **prop. per 1/1 dal 01/06/1981 al 22/11/1990**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Severo MAISTO del 01/06/1981 rep. 48966/5539; registrato a Ferrara, in data 22/06/1981, al n. 3245 ed ivi trascritto in data 01/07/1981, al part. n. 6819.

Note: con atto del Notaio S.Maisto la Soc. S.I.T.I.F. S.p.A. acquistava dalla Soc. SURE IMMOBILI S.p.A. già Società Urbanizzazione e Ristrutturazione Edilizia S.p.A. complesso immobiliare ex stabilimento "Eridania Zuccheri"

Proprietario: [REDACTED], **prop. per 1/1 dal 22/11/1990 al 27/04/2004**, in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Mario COCCIOLI, del 22/11/1990 rep. 30770; registrato a Comacchio, in data 03/01/1991, al n. 1 e trascritto a Ferrara, in data 15/01/1991, ai nn. 1372/1133.

Note: con atto del Notaio M.Coccioli il Sig. Raiti Santo acquistava dalla Soc. S.I.T.I.F. S.p.A. Società Infrastrutture Trasporti Integrati di Ferrara, complesso immobiliare distinto al N.C.E.U. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] ma ora da distinguersi con il mapp. [REDACTED] a seguito di var. del 15/02/1989 ric. n. 54901, e area cortiliva distinta al N.C.E.U. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] di mq. 206 a seguito di var. del 21/11/1989 ric. n. 61365.

Proprietario: [REDACTED] **prop. per 1/1 dal 27/04/2004 ad oggi (attuale proprietario)**, in forza di decreto di trasferimento con atto del Tribunale di Ferrara, in data 27/04/2004, rep. 1034; trascritto a Ferrara, in data 04/05/2004, ai nn. 9176/5577.

Note: con D.T. del Tribunale di Ferrara la [REDACTED] acquistava complesso immobiliare distinto al C.F. di Ferrara foglio [REDACTED] ed area urbana distinta dal mapp. [REDACTED] i mq. 206

Proprietario: Soc. [REDACTED] con sede in Ferrara, c.f. [REDACTED] **prop. per 1/1 dal 23/11/2007 ad oggi (attuale proprietario)**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MAGNANI, del 23/11/2007, rep. 38484/21055; registrato a Ferrara, in data 03/12/2007, al n. 9809 ed ivi trascritto in data 04/12/2007, ai nn. 30753/17861.

Note: con atto del Notaio A.Magnani la [REDACTED] acquistava dalla Soc. S.I.PRO. S.p.A. Agenzia Provinciale per lo Sviluppo area urbana distinta C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] di mq. 150

Proprietario: Soc. [REDACTED] con sede in Ferrara, c.f. [REDACTED] **prop. per 1/1 dal 21/12/2007 ad oggi (attuale proprietario)**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MAGNANI, del 21/12/2007, rep. 38652/21152; registrato a Ferrara, in data 15/12/2008, al n. 659 ed ivi trascritto in data 15/01/2008, ai nn. 1194/772.

Note: con atto del Notaio A.Magnani la [REDACTED] acquistava dal Comune di Ferrara area urbana distinta C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] di mq. 84

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione PG. 37482/91

Intestazione: Raiti Santo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: richiesta variante al P.P.I.P. S.I.T.I.F. ex stabilimento "Eridania Zuccheri"

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 26/10/1991 al n. di prot. PG 37482 PT 15812/91

NOTE: richiesta relativa al cambio destinazione d'uso di una porzione di area distinta dal mapp. [REDACTED]; variante approvata in Giunta di C.C. n. 28 del 31/07/1992 pratica n. 23592/92.

Numero pratica: Autorizzazione PG 5521/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria per rimaneggiamento manto di copertura

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 09/02/1991 al n. di prot. PG 5521/91 PT 2215/91

Rilascio in data 12/04/1991 al n. di prot. PG 5521/91 PT 2215/91

NOTE: agli atti di archivio in data 27/04/1991

Numero pratica: Conc. PG 31083/91 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione con cambio d'uso da industriale a commerciale albergo/ristorante

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 28/08/1991 al n. di prot. PG 31083/91 PT 13080/91

Rilascio in data 12/03/1993 al n. di prot. PG 31083/91 PT 13080/91

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1997 al n. di prot. PG 11807/94 IP F/1993/95

NOTE: richiesta 1° visita sanitaria presentata il 03/05/1993 PG 17885/93 PT 6897/93; parere favorevole del Servizio Igiene Pubblica in data 23/07/1993; variante in c.o. PG 28264/93 PT 11261/93 rilasciata il 11/03/1994; il fascicolo relativo alla richiesta del certificato di agibilità risulta completo del C.P.I. dei Vigili del Fuoco, denuncia di var. catastale, autorizzazione allo scarico, conformità impianto elettrico, caldaia, riscaldamento, idro-sanitario, adduzione gas, ascensore e certificato di collaudo.

Numero pratica: P.d.C. PG 50939/08 e successive varianti

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato a destinazione ricettiva con inglobamento del piano secondo e realizzazione scala di sicurezza

Oggetto: interventi su fabbricati esistente

Presentazione in data 10/06/2008 al n. di prot. PG 50939/08 PR 3080/08

Rilascio in data 10/02/2009 al n. di prot. PG 50939/08 PR 3080/08

Abitabilità/agibilità in data 11/04/2017 al n. di prot. PG 42404/17 PR 966/17

NOTE: pratica S.U.A.P. PG 50930/08 del 10/02/2009 per autorizzazione attività produttiva; comunicazione inizio lavori e nomina D.L. del 14/04/2009 PG 32160/09 PR 1257/09; P.d.C. PG 8493/12 PR 713/12 del 13/04/2017 in rinnovo per ultimazione lavori P.d.C. PR 3080/08; autorizzazione S.U.A.P. PG 8491/12 del 13/04/2017; SCIA per var. non essenziale PG 78911/13 PR 4839/13 del 30/09/2013; richiesta C.C.E.A. del 11/04/2017 PG 42404/17 PR 966/17, attestata dall'Ufficio in data 26/10/2017 PG 129451/17 ai sensi della L.R. 15/2013 art. 23 commi 2-4-9; richiesta completa del C.P.I. dei Vigili del Fuoco, denuncia catastale, autorizzazione allo scarico, conformità impianti elettrico, antincendio, termico e condizionamento, idro-sanitario.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla SCIA PG 78911/13, ultimo titolo disponibile, non si riscontrano differenze degne di nota o per le quali vi sia la necessità di presentare istanze in sanatoria, salvo le tolleranze costruttive di cui al D.L. salva casa e sua conversione in legge.

Regolarizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PSC - RUE
In forza della delibera:	di C.C. n. 39286 del 10/06/2013; variante approvata con delibera di C.C. n. 155341 del 14/01/2019
Norme tecniche di attuazione:	Edifici con fronti esterni di pregio storico-testimoniale classe 4 art. 113 RUE; Zona Tampone del Sito Unesco art. 107-2.2 RUE; Sistema insediativo della produzione art. 100-1, art. 101-2 e art. 102-2; Area prevalentemente terziaria art. 105-2.1; Fascie di rispetto stradale art. 119.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A - Albergo con ristorante/pizzeria**

Trattasi di complesso immobiliare indipendente e libero su quattro lati ad uso commerciale/ricettivo adibito ad albergo con bar/ristorante/pizzeria, completo di area pertinenziale esclusiva, disposto su quattro piani fuori terra, compreso sottotetto agibile, ed uno seminterrato; l'albergo ed il ristorante/pizzeria hanno ingressi autonomi ed indipendenti nonché uno di collegamento interno; al piano seminterrato si trovano i locali di servizio sia del ristorante/pizzeria che dell'albergo, nonché vani dedicati al personale; il piano rialzato è dedicato alla ristorazione vera e propria con cucina, dispensa e forno per le pizze separati, nonché bar con alcuni tavolini per la consumazione ed una sala bar separata; ai piani primo e secondo si trovano le camere dell'albergo mentre al piano sottotetto, attualmente utilizzato come deposito, sono visibili alcuni interventi riguardanti lavori di parziale ristrutturazione, anche se limitata, e di consolidamento strutturale, per apertura di vani porta in corrispondenza dei muri portanti; di fatto il piano risulta comunque agibile anche se i lavori sono ancora in corso.

Da sopralluogo, il fabbricato è risultato così composto:

- Piano seminterrato: vano scala, 6, disimpegni, 2 spogliatoi con w.c. e 2 doccie con a.b. separati per uomini e donne, 6 ripostigli, una dispensa, 4 locali di deposito (2 per il ristorante e 2 per l'albergo) una centrale termica, un vano tecnico e un locale pompe.
- Piano rialzato: ampia balconata d'ingresso parzialmente coperta, una reception, bar con una sala bar separata, due sale ristorante/pizzeria, di cui una molto ampia, una cucina con dispensa, vano preparazione pizze con forno dedicato, disimpegno separato che da accesso ad una zona servizi (al suo interno si trovano un ampio a.b., un ripostiglio, un archivio e tre w.c., di cui uno per disabili) completa il piano un ingresso separato

con vano scala ed ascensore a servizio delle camere dell'albergo.

- Piano primo: undici camere, sia singole, doppie o triple, con bagno privato, tre corridoi di cui uno a servizio della scala esterna per l'uscita di emergenza, vano scala e ascensore al piano.

- Piano secondo: diciassette camere con bagno privato, disimpegno, due corridoi di cui uno al servizio della scala esterna per l'uscita di emergenza, vano scala ed ascensore al piano.

- Piano terzo o sottotetto: undici vani, di cui uno provvisto dell'uscita per accedere alla scala esterna di emergenza, vano scala ed ascensore al piano; piano attualmente non utilizzato od utilizzabile ai fini dell'attività principale in quanto al grezzo con lavori parzialmente iniziati ma non completati; data l'altezza interna il piano si presta ad essere utilizzato come ulteriore spazio ad uso ricettivo/alberghiero.

Il compendio immobiliare di vecchia edificazione, risulta presente già nelle mappe d'impianto del 1939 facente parte del complesso industriale denominato "Eridanea Zuccheri", dove i piani primo e secondo erano destinati ad abitazione per i funzionari dello zuccherificio mentre il piano rialzato o terra era destinato ad opificio, ma completamente ristrutturato una prima volta (piano seminterrato, rialzato o terra e primo) con inizio lavori nel 1991 e terminati nel 1994; ed una seconda volta (piano secondo) con inizio lavori nel 2008 e termine nel 2017.

Visti i profondi ed importanti interventi edilizi che hanno modificato totalmente la sua destinazione d'uso e la sua conformazione interna dal punto di vista planimetrico con l'utilizzo di materiale di buona qualità, lo stabile si presenta in più che buone condizioni di manutenzione e conservazione (piano rialzato e primo), ottima, visti anche i recentissimi lavori di trasformazione, per quanto riguarda il piano secondo; tra l'altro il piano secondo, vista la sua ristrutturazione tra il 2008 ed il 2017, è più funzionale e meglio distribuito, tra l'altro con più camere, rispetto al piano primo; presenta invece qualche piccolo e modesto problema manutentivo il piano seminterrato che, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'edificio, si riscontrano i segni di umidità da risalita o da infiltrazione nei muri portanti perimetrali anche se in maniera limitata.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio sia assolta da una muratura di mattoni pieni di vario spessore, con tramezzature divisorie interne in mattoni forati e/o cartongesso; struttura del solaio al piano seminterrato, rialzato e primo a voltine di laterizio o curvo in latero-cemento; del piano secondo probabilmente in latero-cemento (tradizionale a travetti e pignatte con caldana a finire in calcestruzzo) ed in legno, a doppia orditura con tavolato a finire, il solaio di copertura nel sottotetto; l'unico visibile è la copertura in quanto a vista, mentre gli altri solai, presentandosi intonacati ed in parte controsoffittati con lastre di fibra minerale (corridoio dei piani primo e secondo), non è stato materialmente possibile verificarne la reale struttura senza effettuare indagini invasive.

La scala esterna per l'uscita di emergenza ha struttura in ferro zincato, come in ferro le rampe, i gradini ed i parapetti; il vano ascensore di servizio ai piani, presenta una struttura in c.a. gettato in opera, come in c.a. sono le rampe della scala di servizio interno, gradini rivestiti in marmo, come in marmo i pianerottili ai piani.

Pavimentazione interna di tutti i piani assolta da piastrelle in gres sia opaco che lucido, tra loro alternati, di vari colori e dimensioni, posati anche in diagonale, oltre che ortogonali; sono rimasti probabilmente quelli originali i pavimenti della zona servizi al piano rialzato che presentano uno spaccato assortito di marmo tipo palladiana; mentre alcuni bagni delle camere, presentano pavimentazione in ceramica di vari colori, come del resto anche i rivestimenti; i pavimenti del piano sottotetto sono in calcestruzzo al grezzo; pareti cucina e dispensa rivestite con piastrelle di ceramica di colore bianco uniforme; le restanti pareti ed i soffitti del piano seminterrato, rialzato, primo e parte del secondo, sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco; mentre le pareti dei corridoi dei piani primo e secondo presentano una tinteggiatura di colore verde pastello; tinteggiatura di colore beige o nocciola chiaro le pareti delle camere al piano secondo.

E' necessario precisare che la visita si è limitata ad ispezionare solamente le camere che al momento del sopralluogo risultavano essere vuote e quindi accessibili.

Porte interne in legno tamburato a singola anta a battente lisce senza specchiature con impiallacciatura in noce o mogano; finestre e porte finestre in alluminio e vetri camera, provviste di apertura ad anta a battente/ribalta, complete di avvolgibili in PVC di colore bianco del tipo monoblocco; porte di accesso esterne in

metallo e vetro, dotate anche di maniglione antipanico. E' molto probabile, ma non è stato possibile verificare l'esistenza, che le vetrate siano provviste di vetri antisfondamento data la mancanza di scuri esterni od elementi di protezione che ne impediscano lo sfondamento e quindi l'intrusione.

Tutte le camere al secondo piano sono provviste di balconcino.

Il complesso immobiliare presenta un impianto di riscaldamento autonomo assolto sia da elementi radianti in ghisa che ventilconvettori, nonché di condizionamento; elettrico di tipo sottotraccia a doppia linea, distribuzione gas alla cucina e probabilmente anche al forno di cottura delle pizze, nonché alla caldaia, idrosanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina, servizi igienici e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari e degli arredi di complemento, televisivo, fognario; è presente altresì l'impianto antincendio e la segnaletica per l'evacuazione in caso di emergenza; non sono state verificate le utenze ed i loro cablaggi e/o collegamenti alla rete pubblica.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. sono presenti all'interno del fascicolo edilizio depositato in Comune; verifiche in caso di aggiornamento o collaudo degli impianti rimane a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Esternamente l'edificio si presenta faccia a vista con specchiature delle finestre, porte finestre, cornicione e marca piani intonacate e tinteggiate di colore verde; lattoneria in genere di lamiera preventicata colore testa di moro; l'edificio presenta un solo tratto di recinzione sul lato ovest, assolto da un muretto in mattoni a vista. In più che buone condizioni manutentive e conservative si presenta anche l'esterno dell'edificio.

La superficie lorda complessiva dell'edificio è di circa mq. 2.600,00, mentre quella commerciale equivalente è di circa mq. 1.976,00; altezze interne del piano seminterrato tra mt. 2.46 e mt. 2.55; del piano rialzato o terra tra mt. 4.08 a mt. 4.15; del piano primo tra mt. 3.85 e mt. 3.95; del piano secondo mt. 2.80 mentre il piano terzo o sottotetto tra mt. 1.00 in gronda e mt. 5.25 in colmo.

L'area pertinenziale, la cui superficie è già stata proporzionalmente inclusa nel valore attribuito al fabbricato, ha una consistenza catastale complessiva di mq. 440.00.

Superficie complessiva di circa mq **2.600,00**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dichiarazione di conformità rilasciata il 19/09/2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	non sono stati verificati i vari cablaggi della rete interna e/o modifiche eventualmente apportate

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adequamento	dichiarazione di conformità rilasciata il 26/09/2013
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Note	non sono state verificate modifiche eventualmente apportate
------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	dichiarazione di conformità rilasciata il 26/09/2013

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	SCIA presentata al Comando Prov.le dei VV.FF. il 24/10/2017 prot. PG 2017/018418; parere favorevole rilasciato il 22/11/2000 prot. 13234 pratica 12851; dichiarazione di conformità rilasciata il 26/09/2013

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	documento non recuperato
Autocertificazione	non disponibile
Contratto manutenzione	non disponibile
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	trattasi di reflui proveniente da insediamento turistico/ricettivo

Note generali impianti: Si rende noto che le dichiarazioni di conformità sopra elencate sono riferite esclusivamente al recupero e trasformazione ai fini turistico/ricettivo del secondo piano. Le dichiarazioni di conformità e le varie autorizzazioni inerenti i piani seminterrato, terra o rialzato e primo, sono allegare alla richiesta di agibilità del 22/03/1994 PG 11807 PT 1993; agibilità rilasciata il 29/12/1997 prot. PG. 11807/94 IP F/1993/95.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ..." il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni, nella quale sono state ricomprese le proporzionali quote sugli enti comuni alla unità in oggetto, sia della porzione da terra a cielo che dell'intero edificio.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali di servizio piano seminterrato	sup reale lorda	520,00	0,50	260,00
Ristorante/pizzeria/bar piano rialzato	sup reale lorda	520,00	1,00	520,00
Albergo piani primo e secondo	sup reale lorda	1.040,00	1,00	1.040,00
Locali di servizio piano terzo o sottotetto	sup reale lorda	520,00	0,30	156,00
		2.600,00		1.976,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il comendio immobiliare in esame è costituito da un unità immobiliare rientrante nella categoria di beni "non ordinari", meglio definiti come immobili a "destinazione speciale", il cui valore risulta vincolato alla propria specifica funzione ovvero beni strumentali ad una attività.

Per individuare il valore venale di comune commercio del bene strumentale o edificio (termine che sta a significare "il più probabile valore di mercato") bisogna individuare quel valore che avrebbe la maggior possibilità, tra i possibili valori, di incontro tra la domanda e l'offerta in libero mercato tra più operatori economici del mercato immobiliare specifico.

L'estimo insegna che è possibile determinare il valore attraverso il confronto dei risultati ottenuti da diversi metodi estimativi, più precisamente:

a) per confronto o sintetico comparativo.

Metodo utilizzato per la determinazione del valore mediante la comparazione con immobili aventi caratteristiche simili e di recenti compravendite; dalle ricerche effettuate non sono emersi immobili comparabili a quello in esame; tuttavia, alla luce di quanto riportato nelle pubblicazioni di settore, tenuto conto dei costi medi per la ristrutturazione delle camere e prendendo come riferimento una struttura alberghiera di tipo standard a 3***; considerato altresì che il valore medio di una camera oscilla tra € 30.000,00 ed € 70.000,00, alla camera della struttura in esame può essere attribuito un valore di € 53.500,00.

Tenuto conto che l'albergo in oggetto è dotato di n. 28 camere, ne consegue che il suo valore è:

n. 28 camere x €/camera 53.500,00 = € 1.498.000,00

b) per capitalizzazione del reddito.

Metodo estimativo non applicabile al caso in esame in quanto mancano gli strumenti finanziari (bilanci) atti allo scopo.

c) per valore di trasformazione o ricostruzione a nuovo deprezzato.

Metodo attraverso il quale si determina il valore attraverso analisi dei costi di costruzione a nuovo ai quali vengono apportati coefficienti correttivi che tengono conto dello stato d'uso e della vetustà dell'edificio.

Il valore di ricostruzione, quantificato in €/mq. 1.470,00, è stato dedotto da tabelle relative ai prezzi di costruzione di tipologie edilizie riferite ad un albergo/hotel standard a 3***, a cui dovranno essere aggiunti i costi relativi ad altri oneri quali: spese tecniche ed accessorie, oneri concessori, Q1 e Q2 ed altri oneri comunali, incidenza dell'area, spese notarili, interessi passivi relativi sia all'area che alla costruzione del fabbricato, per complessivi €/mq. 370,00, che tra loro sommati danno un importo pari ad €/mq. 1.840,00.

Considerato che la superficie commerciale equivalente dell'edificio è di mq. 1.976.00, il valore di ricostruzione dell'immobile è:

mq. 1.976.00 x €/mq. 1.840.00 = € 3.635.840,00.

Il suo deprezzamento, utilizzando la formula consigliata dall'U.E.E.C. ($D_{ti} = (A_i + 20)2:140 - 2.86$), tenuto conto della scomposizione delle categorie inerenti le opera edilizie relative al compendio, quali: strutture, finiture, impianti civili e impianti speciali, nonché alla loro vita utile, il valore residuale dell'immobile è di € 1.524.857,00.

Note: per il dettaglio dei metodi estimativi utilizzati, si fa espresso riferimento all'Allegato 1 della presente, portante "Determinazione del Canone di Locazione Immobiliare".

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale il complesso si presenta in più che buone condizioni generali, piano seminterrato, rialzato o terra e primo, in ottime condizioni si presenta invece il piano secondo, mentre il piano terzo o sottotetto si presenta al grezzo ma comunque agibile ed utilizzabile non ai fini ricettivi ma come deposito), della presenza di aree pertinenti esclusive, della posizione dello stabile nel suo insieme dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia, nulla escluso.

I valori assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica e adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché operatori e pubblicazioni del settore.

Altre fonti di informazione: ai soli fini comparativi sono state prese a riferimento le tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizi del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**A - Albergo con ristorante/pizzeria [D2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.498.000,00.

Valore di trasformazione o ricostruzione a nuovo deprezzato € 1.524.857,00

Valore medio $(1.498.000,00+1.524.857,00):2 = € 1.511.428,50$ arrotondato a € 1.510.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Complessivo</i>	<i>Valore Complessivo diritto e quota</i>
Complesso immobiliare costituito da ristorante con pizzeria e bar, completi si sale dedicate sia per la consumazione che il ristoro, locali di servizio e deposito, nonche albergo/hotel	Mq. 1.976,00	€ 1.510.000,00	€ 1.510.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.510.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 226.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.283.500,00

Arrotondato a € **1.285.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita trattasi di persona giuridica

Beni in **Ferrara (FE)**
 Frazione **Pontelagoscuro**
 Via Don Alberto Dioli [REDACTED]

Lotto: 002

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 - Villetta a schiera.**

Porzione di villetta a schiera ad uso residenziale (A2) disposta ai piani seminterrato, rialzato o terra, primo e sottotetto agibile ma non abitabile, libera su tre lati, in fabbricato bifamiliare; compete all'abitazione uno scoperto cortilivo pertinenziale esclusivo.

Da sopralluogo l'abitazione risulta composta da: autorimessa e cantina con scala di servizio al piano seminterrato; terrazzo, ingresso, cucina, bagno finestrato e pranzo/soggiorno con accesso al terrazzo retrostante, scala di servizio, al piano rialzato o terra; disimpegno con scala di accesso al sottotetto, tre camere da letto (una matrimoniale e due singole) bagno finestrato al piano primo; vano sottotetto agibile ma non abitabile provvisto di lucernaio; si accede al sottotetto da una scala a rampe di tipo tradizionale.

La villetta nel suo insieme si presenta in più che buone condizioni di manutenzione e conservazione, trattandosi di edificio edificato tra gli anni 1993 e 1994; il tutto in frazione: Pontelagoscuro, Via Don Alberto Dioli n° 46

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] prop. per 1/1, foglio 39:

- particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo Via Don Alberto Dioli [REDACTED], piano S1-t-1, comune Ferrara, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7.5, superficie mq. 161, rendita € 852,15;
- particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] indirizzo Via Don Alberto Dioli n° [REDACTED], piano S1, comune Ferrara, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 25, superficie mq. 30, rendita € 113,62.

Derivante da: costituzione del 25/06/1994, in atti in pari data, prot. 3127.2/1994.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord i confini generale risultano essere: area cortiliva mapp. 1181/1 e abitazione mapp. 1181/5, terreno mapp. 1134, area cortiliva mapp. 1183/1 e Via Don A. Dioli, salvo altre e più precise ragioni.

Note: compete all'immobile la comproprietà sulla corte comune mapp. 1181/2

Conformità catastale:

Dal raffronto tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate difformità consistenti in:

- chiusura della botola soffitto piano primo per accedere al vano sottotetto;
- demolizione di parte del soffitto piano primo con realizzazione di scala fissa in legno di accesso al vano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria in aggiornamento di quella in atti

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle sopra elencate

presentazione nuova planimetria, Q.D. e diritti: € 1.050,00

Oneri Totali: **€ 1.050,00**

Note: Va precisato che la presentazione della planimetria in aggiornamento e sostituzione di quella in atti è possibile solo ed esclusivamente dopo aver provveduto alla regolarizzazione delle difformità dal punto di vista edilizio/urbanistico.

Per la regolarizzazione e la quantificazione dei costi si rimanda al capitolo "conformità edilizia". La planimetria dell'abitazione si ritiene conforme e rispondente ai luoghi solamente all'ottenimento della eventuale concessione in sanatoria (sanabilità che dovrà essere preventivamente verificata presso i competenti uffici), senza la quale non può essere dichiarata la regolarità.

In via del tutto prudenziale, in considerazione anche della eventuale insanabilità di alcune opere, vengono comunque previsti ed indicati i costi relativi alla presentazione di una nuova planimetria. Costi che saranno posti a totale carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto nella stima si

è già tenuto conto della loro incidenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale dell'abitazione.

Note: Viste le difformità riscontrate non si dichiara la regolarità catastale della sola abitazione, di contro si riscontra invece la regolarità dell'autorimessa.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di porzione di villetta a schiera ad uso residenziale disposta ai piani seminterrato, rialzato o terra, primo e sottotetto agibile ma non abitabile, libera su tre lati, in fabbricato bifamiliare; compete all'abitazione uno scoperto cortilivo pertinenziale esclusivo.

Da sopralluogo l'abitazione risulta composta da: autorimessa e cantina con scala di servizio al piano seminterrato; terrazzo, ingresso, cucina, bagno finestrato e pranzo/soggiorno con accesso al terrazzo retrostante, scala di servizio, al piano rialzato o terra; disimpegno con scala di accesso al sottotetto, tre camere da letto (una matrimoniale e due singole) bagno finestrato al piano primo; vano sottotetto agibile ma non abitabile provvisto di lucernaio; si accede al sottotetto da una scala a rampe di tipo tradizionale.

La villetta nel suo insieme si presenta in più che buone condizioni di manutenzione e conservazione, trattandosi di edificio edificato tra gli anni 1993 e 1994.

La zona nella quale l'immobile è ubicato, sia dal punto di vista urbanistico che territoriale, viene considerata periferica ma di forte espansione residenziale in quanto negli anni '90 è stata oggetto di importanti piani edificatori che hanno modificato profondamente il comparto.

Anche se la zona non presenta molte attività o negozi di primaria necessità, data la sua vicinanza con la località di Pontelagoscuro, ogni negozio o attività di ogni genere e specie, servizi per la collettività e non ultimo la presenza di importanti e recentissimi centri commerciali, risultano facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stabilimento petrolchimico.

Servizi offerti dalla zona: attività e negozi di primaria necessità (buona), attività artigianali e commerciali di servizio (buona), centri commerciali per la grande distribuzione (ottima), servizi pubblici per la collettività (buona), farmacie, centri culturali, sociali e ricreativi (buona), bar, pizzerie, ristoranti, ecc... (buona), asili e scuole primarie (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano Bassani e destra Po.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a poche decine di metri, stazione ferroviaria di Pontelagoscuro circa 1.5/2 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 per l'importo di euro 4.200,00 annuali con cadenza mensile.

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

Registrato a Ferrara il 18/03/2024 ai nn.2838 serie 3T.

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2028.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2027.

Data di rilascio: 28/02/2028

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

Note: Dal certificato anagrafico, rilasciato dall'Ufficio in data 06/03/2025 e 18/03/2025, risulta che nell'abitazione è residente il [REDACTED] mentre il conduttore, Sig. [REDACTED] e la di lui famiglia, risulta residente in Via Don Alberto Dioli n°48. La viltà del canone di locazione è stata accertata mediante la verifica ed il calcolo utilizzando i parametri e i coefficienti per la determinazione del canone di locazione concordato, come da accordo territoriale per il Comune di Ferrara firmato e sottoscritto da tutte le Associazioni di categoria in data 09 ottobre 2023.

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 conosciute.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Ferrara contro la Soc. S.I.L.C.A. S.r.l. con atto Notaio Alberto Magnani del 30/03/1992 rep. 15158/7596, trascritto a Ferrara il 16/04/1992 ai n.ri 6358/4392; convenzione riguardante la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria rientranti nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di DI.MA. SUD di Mauro Giuseppe & C. S.n.c. contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di cambiali art. 2831 c.c.; Importo ipoteca: € 156.000,00; Importo capitale: € 156.000,00; a rogito Notaio Claudio VI-PIANA del 15/01/1999 rep. 19193/5051; iscritta a Ferrara in data 23/01/1999 ai nn. 1261/231.

Note: ipoteca gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] appartamento), [REDACTED] (autorimessa) e mapp. [REDACTED] (corte pertinenziale)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo Soc. Coop. a r.l.Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.025.504,00; Importo capitale: € 512.752,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 08/08/2007 rep. 38064/20762; iscritta a Ferrara in data 17/08/2007 ai nn. 22023/4839.

Note: ipoteca gravante, oltre ad altri beni intestati rispettivamente alla Soc. DA SANTO Snc e a Raiti Salvatore, gli immobili distinti al C.F. di Ferrara al foglio 39 mapp. [REDACTED] (appartamento), [REDACTED] (autorimessa) e [REDACTED] (corte pertinenziale) intestati a [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 11/01/2010 rep. 41323/23133; iscritta a Ferrara in data 20/01/2010 ai nn. 1356/165.

Note: ipoteca gravante, oltre ad altri beni intestati rispettivamente alla [REDACTED] [REDACTED] gli immobili distinti al C.F. di Ferrara al foglio 39 mapp. [REDACTED] (appartamento), [REDACTED] (autorimessa) e [REDACTED] (corte pertinenziale) intestati a [REDACTED]. Debitore ipotecario la [REDACTED] [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca. Annotazione del 13/07/2011 RG. 12636 RP 2426 per erogazione a saldo; annotazione del 04/08/2014 RG 11006 RP 1690 per modifica contratto di mutuo

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca del Veneto Centrale-Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.652.000,00; Importo capitale: € 826.000,00; a rogito Notaio Andrea ZECCHI del 27/09/2022 rep. 31383/16285; iscritta a Ferrara in data 05/10/2022 ai nn. 19069/3047.

Note: ipoteca gravante i beni intestati a Raiti Salvatore e Raiti Paolo, quali terzi datori di ipoteca, censiti al C.F. di Ferrara al foglio 39 rispettivamente con il mapp. [REDACTED] (appartamento), mapp. [REDACTED] (autorimessa), mapp. [REDACTED] (appartamento), [REDACTED] (autorimessa) e [REDACTED] (corte pertinenziale); debitore non datore la [REDACTED] [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop. contro [REDACTED]; derivante da: atto eseguito o cautelare - verbale di pignoramento immobili; con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/08/2024 rep. 2406; trascritto a Ferrara in data 06/09/2024 ai nn. 16603/12597.

Nte: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED], [REDACTED] (albergo con ristorante/pizzeria) intestati [REDACTED], mapp. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (appartamento con autorimessa e b.c.n.c.) intestati a [REDACTED], mapp. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (appartamento con autorimessa e corte pertinenziale) intestati a [REDACTED].

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

dal **29/07/1996 al 15/01/1999**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio VIAPIANA, del 27/07/1996, rep. 15083; registrato a Bologna, in data 31/07/1996, al n. 8986 e trascritto a Ferrara, in data 03/08/1996, ai nn. 12091/8536.

Note: con atto Notaio C.Viapiana la Soc. DI.MA. SUD di Mauro Giuseppe & C. S.n.c. acquistava dalla Soc. S.I.L.C.A. Società Industria Costruzioni Laterizi Affini S.r.l. appartamento con autorimessa e corte pertinenziale distinti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED], prop. per 1/1

dal **15/01/1999 ad oggi (attuale proprietario)**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Claudio VIAPIANA, del 15/01/1999, rep. 19193/5051; trascritto a Ferrara, in data 23/01/1999, ai nn. 1230/736.

Note: con atto Notaio C.Viapiana il [REDACTED] acquistava dalla Soc. [REDACTED] [REDACTED]. appartamento con autorimessa e corte pertinenziale distinti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia PG. 39659/91 e successive varianti

Intestazione: Soc. S.I.L.C.A. S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di 10 case a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/11/1991 al n. di prot. PG 39659/91 PT 16814/91

Rilascio in data 01/10/1992 al n. di prot. PG. 39659/91 PT. 16814/91

Abitabilità/agibilità in data 20/04/1995 al n. di prot. PG. 17707/95 PT. 8270/95

NOTE: variante in c.o. PG. 12540/94 PR. 4920/94 rilasciata in data 08/11/1994; abitabilità attestata dall'Ufficio in data 27/09/1995 ai sensi dell'art. 4 DPR 425/94; richiesta dell'abitabilità completa del collaudo statico, autorizzazione allo scarico, denuncia catastale e dichiarazioni di conformità impianti tecnologici

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione in variante PG. 12540/94 PT. 4920/94 del 08/11/1994 (ultimo titolo disponibile) e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate delle difformità riguardanti:

- chiusura della botola soffitto piano primo per accedere al vano sottotetto;
- demolizione di parte del soffitto piano primo con realizzazione di scala fissa di accesso al vano sottotetto.

Regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: tutte quelle elencate ad eccezione della demolizione di parte del soffitto piano primo per il quale occorre verificare preventivamente la sua idoneità statico/strutturale ai sensi delle vigenti N.T.C. e successive, nonché alla normativa sismica in vigore.

competenze, oblazioni, sanzioni e diritti per S.C.I.A. in sanatoria con verifica e adeguamento strutturale : € 9.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Note: Si precisa che ricorrendone i presupposti di legge, nel caso l'aggiudicatario intendesse provvedere

alla regolarizzazione edilizia del bene o alla messa in pristino é possibile entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento; i costi per tale eventuale regolarizzazione, anche nell'incertezza della sanabilità di una parte delle difformità riscontrate o della eventuale messa in pristino (demolizione soffitto) e comunque fatte salve eventuali diverse interpretazioni dei tecnici preposti, vengono posti a carico dell'aggiudicatario in quanto sono già stati in via prudenziali comunque considerati e detratti al valore dell'immobile.

Gli importi riportati sono da intendersi indicativi e non definitivi in quanto i diritti, le oblazioni e/o sanzioni, potrebbero essere suscettibili di aumenti, anche importanti, in funzione della temporalità di presentazione della richiesta di regolarizzazione (o all'epoca in cui sono stati realizzati), nonché in funzione sia dei periodici aggiornamenti degli oneri concessori, oblativi e dei diritti di segreteria che delle nuove disposizioni in materia edilizio/amministrativa (vedi D.L. salva casa e sua conversione in legge); non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici a riscontro e convalida delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati e rilasciate dagli installatori a suo tempo incaricati, nonché presenti all'interno del fascicolo edilizio, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste; costi riguardanti altresì gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative o eventualmente apportate nel corso del tempo dal proprietario.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Non si riscontra la conformità edilizia per la presenza di difformità e la mancanza del titolo abilitativo a supporto delle modifiche apportate e riscontrate.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PSC - RUE
In forza della delibera:	di C.C. n. 39286 del 10/06/2013; variante approvata con delibera di C.C. n. 155341 del 14/01/2019
Norme tecniche di attuazione:	Zona tampone del Sito Unesco art. 107-2.2 nta RUE; aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2 nta RUE; altezza edifici 3 piani art. 101-1.4; area a media densità art. 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; intervento di cui al P.P.I.P. presentato dalla Soc. S.I.L.C.A. S.p.A. del 27/05/1992 prot. 33140/13744 e convenzione a rogito Notaio A.Magnani del 30/03/1992 rep. 15148/7596 trascritto a Ferrara il 06/04/1992 al part. 4392.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione riguardante il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Alberto Magnani del 30/03/1992 rep. 15148/7596 trascr. a Ferrara il 06/04/1992 al part. 4392
Obblighi derivanti:	da patti, obblighi, vincoli e servitù derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerente il comparto edilizio trattandosi di un unico intervento riguardante più unità abitative;

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	quelli derivanti dalla convenzione tra la Soc. S.I.L.C.A. S.p.A. ed il Comune di Ferrara
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	la Soc. venditrice si è riservata l'utilizzo della cubatura eccedente il lotto da utilizzarsi in altri interventi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	per quanto riguarda la sola porzione di fabbricato e non dell'intero comparto edilizio trattandosi di interventi riguardanti più edificio facenti parte del P.P.I.P. già richiamato; conformità riferita alle norme attuative presenti al momento della sua costruzione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A - Villetta a schiera

Porzione di villetta a schiera ad uso residenziale disposta ai piani seminterrato, rialzato o terra, primo e sottotetto, quest'ultimo agibile ma non abitabile, libera su tre lati, in fabbricato di tipo bifamiliare; compete all'abitazione uno scoperto cortilivo pertinenziale esclusivo.

Da sopralluogo l'abitazione risulta composta da: autorimessa e cantina con scala di servizio al piano seminterrato; terrazzo, ingresso, cucina, bagno finestrato e pranzo/soggiorno con accesso al terrazzo retrostante, scala di servizio, al piano rialzato o terra; disimpegno con scala di accesso al sottotetto, tre camere da letto (una matrimoniale e due singole) bagno finestrato al piano primo; vano sottotetto agibile ma non abitabile provvisto di lucernaio; si accede al sottotetto da una scala a rampe di tipo tradizionale.

La villetta nel suo insieme si presenta in più che buone condizioni di manutenzione e conservazione, trattandosi di edificio edificato tra gli anni 1993 e 1994.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita, nonché dalla tipologia costruttiva, è ipotizzabile che la struttura portante verticale dell'edificio, così come riportato nel certificato di calluodo del 29/06/1994 a firma dell'Ing. Isidoro Roversi ed allegato alla richiesta del certificato di abitabilità PG 17707/95, sia assolta da una muratura di mattoni in laterizio di varia tipologia e spessore con tramezzature interne in mattoni forati; solaio tra piano seminterrato e rialzato o terra a lastre, i rimanenti solai di piano, come del resto il soffitto, anche se non materialmente verificata la loro struttura, sono in latero-cemento; mentre la copertura, a doppia falda inclinata, da quanto visibile in loco, risulta essere in legno a doppia orditura (travi principali con morali di ripartizione del carico e tavolato a finire con manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi; stesse caratteristiche costruttive presenta la pensilina a copertura del terrazzino anteriore.

Scala esterna di accesso all'appartamento nonchè dei balconi/terrazzi in c.a. con parapetti in muratura con facciate intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna assoluta da piastrelle in gres di colore chiaro omogeneamente distribuito su tutto il piano seminterrato e rialzato mentre ai rimanenti piani (primo e sottotetto) sono dello stesso materiale ma di colore più scuro; rivestimento pareti cucina e bagni in piastrelle di ceramica di vari colori e formati; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco ad eccezione delle pareti del pranzo/soggiorno e del vano scala tra il piano rialzato o terra ed il primo piano, che presentano finitura di tipo spatolato.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente sia lisce che con specchiatura a vetri con impiallacciatura in legno tipo noce; finestre e porte finestre in legno naturale color mogano o noce scura e vetri camera (anche se le caratteristiche termiche del vetro sono quantomeno datate ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione), sia a singola che a doppia anta sia a battente che, probabilmente anche a ribalta, il tutto completo di avvolgibili in PVC, zanzariere saliscendi con cancelletto ed inferriate metalliche alle aperture del solo piano rialzato o terra; portoncino d'ingresso di tipo blindato provvisto di chiusura di sicurezza ad unica anta a battente.

La scala di servizio ai piani presenta struttura metallica con gradini e parapetto in legno.

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assoluto da caldaia murale con elementi radianti in acciaio verniciato, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagni, quest'ultimi provvisti dei sanitari e degli arredi di complemento, fognario, televisivo e citofonico.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. sono state rintracciate all'interno del fascicolo edilizio relativo alla richiesta di abitabilità PG 17707/95 PT 8270/95.

L'esterno dell'edificio si presenta intonato e tinteggiato, con colori differenziati tra le pareti del fabbricato e quelle dei parapetti dei balconi; stato conservativo ottimo, non si riscontrano problemi di umidità o di altro genere; l'area pertinenziale è debitamente recintata su tre lati (manca la parte posteriore interna a separare le due villette) con paletti zincati e rete metallica e muratura intonacata e tinteggiata sul fronte strada; completano questa ultima parte di recinzione un cancelletto pedonale e un cancello carraio entrambi ad ante a battente in metallo con apertura elettrica automatizzata.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione, comprendente i balconi con esclusione dell'area pertinenziale, è di circa mq. 201.70, mentre quella equivalente è di circa mq. 158,10; altezze interne mt. 2.20 nel seminterrato e mt. 2.72/273 al piano rialzato o primo e secondo; l'area pertinenziale, al netto dell'area a sedime del fabbricato è di circa mq. 202.50

Superficie complessiva di circa mq **424,20 (comprensiva anche dell'area pertinenziale)**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dichiarazione di conformità impianto rilasciata in data 22/03/1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	non sono stati verificati i vari cablaggi della rete interna e/o modifiche eventualmente apportate nel corso degli anni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia murale a gas di rete
Epoca di realizzazione/adeguamento	dichiarazione di conformità rilasciata in data 15/02/1995
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	non sono stati verificati i collegamenti interni e loro funzionamento e/o modifiche eventualmente appor- tate nel corso degli anni

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento e clima- tizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Vista la mancanza della dichiarazione di conformità, si rende necessario far verificare l'impianto a per- sonale qualificato per il rilascio quantomeno della dichiarazione di rispondenza

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
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamenti ad uso civile abitazione

Note generali impianti: dichiarazioni di conformità rilasciate anche per gli impianti idro-sanitario, gas, caldaia e antenna TV, nonché dichiarazione rilasciata dal D.L. relativamente all'autorimessa e alla potenza termica dell'impianto di riscaldamento.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili cata-
stali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio
adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di
misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie complessiva è riferita

alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Villetta p. rialzato e primo	sup reale lorda	120,50	1,00	120,50
Cantina p. seminter-rato	sup reale lorda	31,00	0,50	15,50
Sottotetto agibile ed accessibile	sup reale lorda	35,00	0,50	17,50
Balconi	sup reale lorda	15,20	0,30	4,56
Area pertinenziale	sup reale netta	120,50	0,10	12,05
area pertinenziale	sup reale netta	102,00	0,02	2,04
		424,20		172,15

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 ° sem. 2024

Zona: Ferrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti

(utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in sufficienti condizioni generali), della presenza del posto auto esclusivo, delle comproprietà sugli enti comuni dell'edificio, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché operatori e pubblicazioni del settore e da tecnici locali;

Altre fonti di informazione: Tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - Villetta a schiera. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Villetta p. rialzato e primo	120,50	€ 1.200,00	€ 144.600,00
Cantina p. seminterrato	15,50	€ 1.200,00	€ 18.600,00
Sottotetto agibile ed accessibile	17,50	€ 1.200,00	€ 21.000,00
Balconi	4,56	€ 1.200,00	€ 5.472,00
Area pertinenziale	12,05	€ 1.200,00	€ 14.460,00
area pertinenziale	2,04	€ 1.200,00	€ 2.448,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.580,00
Valore Finale			€ 206.580,00
Valore corpo			€ 206.580,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.580,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Villetta a schiera	Abitazione di tipo civile [A2]	172,15	€ 206.580,00	€ 206.580,00

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%)	€ 30.987,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.050,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 165.543,00
Arrotondato a	€ 165.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Beni in Ferrara (FE)
Frazione Pontelagoscuro
 Via Don Alberto Dioli [REDACTED]

Lotto: 03

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 - Appartamento con autorimessa.**

Appartamento ad uso civile abitazione (A3) posto al piano primo di complesso immobiliare ad uso residenziale e libero su tre lati; compete all'appartamento un vano autorimessa pertinenziale posta al piano terra, ed in corpo staccato, addossata ad altra autorimessa; si accede all'autorimessa direttamente dalla Via A. Don Dioli.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: piccolo ingresso, pranzo/soggiorno da cui si accede ad un ampio balcone posteriore, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto (di cui una con bagno finestrato in camera) ed altro bagno finestrato; all'appartamento si accede attraverso una scala di servizio con pianerottolo comune con altro appartamento adiacente.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche se l'edificazione del complesso edilizio risale tra gli anni 1999 e 2002; si nota solamente una non adeguata manutenzione agli scuri esterni delle finestre e portefinestre, in quanto carenti di interventi manutentivi atti a preservarne l'integrità; il tutto in frazione Pontelagoscuro Via Don Alberto Dioli [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza: Via Don Alberto Dioli [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, prop. per 1/1, foglio 39:

- particella ██████, subalterno ███, indirizzo Via Don Alberto Dioli ██████████, piano 1, comune Ferrara, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5.5, superficie mq. 82, rendita € 681,72.

Derivante da: costituzione del 25/05/2001, in atti in pari data, pratica 93119 prot. 2342.1/2001.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non conosciuti.

Confini: in senso orario e partendo da nord l'appartamento confina con: spazio aereo su area urbana mapp. ██████████, spazio aereo su corte pertinenziale mapp. ██████████ appartamento mapp. ██████████ e spazio aereo su area pertinenziale mapp. ██████████, salvo altre e più precise ragioni.

Note: compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dello stabile di cui è parte per legge, destinazione e titoli di provenienza, in particolare sull'ingresso comune posto al piano terra mapp. ██████████ e sul pianerottolo comune posto al primo piano mapp. ██████████

- particella ██████ subalterno ███, indirizzo Via Don Alberto Dioli ██████, piano T, comune Ferrara, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 18, superficie mq. 20, rendita € 95,75

Derivante da: costituzione del 25/05/2001, pratica n. 93119, in atti in pari data, prot. 2342.1/2001.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: in senso orario e partendo da nord, l'autorimessa confina con: area urbana mapp. ██████████, Via Don Alberto Dioli, autorimessa mapp. ██████████ e area pertinenziale mapp. ██████████, salvo altre e più precise ragioni.

Note: compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui è parte per legge, destinazione e titoli di provenienza

Conformità catastale:

Dal raffronto tra le planimetrie in atti e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di planimetrie in aggiornamento a quelle in atti.

Regolarizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale; note: Nessuna irregolarità da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di complesso immobiliare ad uso residenziale e libero su tre lati; compete all'appartamento un vano autorimessa pertinenziale posta al piano terra addossata ad altra autorimessa; si accede all'autorimessa direttamente dalla Via A. Don Dioli.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: piccolo ingresso, pranzo/soggiorno da cui si accede ad un ampio balcone posteriore, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto (di cui una con bagno finestrato in camera) ed altro bagno finestrato; all'appartamento si accede attraverso una scala di servizio con pianerottolo comune con altro appartamento adiacente.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche se l'edificazione del complesso edilizio risale tra gli anni 1999 e 2002; si nota solamente una non adeguata manutenzione agli scuri esterni delle finestre, in quanto carenti di interventi manutentivi atti a preservarne l'integrità.

La zona nella quale l'immobile è ubicato, sia dal punto di vista urbanistico che territoriale, viene considerata periferica ma di forte espansione residenziale in quanto negli anni '90 è stata oggetto di importanti piani edificatori che hanno modificato profondamente il comparto urbano.

Anche se la zona non presenta molte attività o negozi di primaria necessità, data la sua vicinanza con la località di Pontelagoscuro, ogni negozio o attività di ogni genere e specie, servizi per la collettività e non ultimo la presenza di importanti e recentissimi centri commerciali, agevolandone il

servizio in quanto facilmente raggiungibili.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: stabilimento petrolchimico.

Servizi offerti dalla zona: attività e negozi di primaria necessità (buona), attività artigianali e commerciali di servizio (buona), centri commerciali per la grande distribuzione (ottima), servizi pubblici per la collettività (buona), farmacie, centri culturali, sociali e ricreativi (buona), bar, pizzerie, ristoranti, ecc... (buona), asili e scuole primarie (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Ferrara.

Attrazioni paesaggistiche: parco urbano Bassani e destra Po.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus a poche decine di metri, stazione ferroviaria di Pontelagoscuro circa 1.5/2 chilometri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 per l'importo di euro 3.000,00 annuali con cadenza mensile.

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

Registrato a Ferrara il 18/03/2024 ai nn.2837 serie 3T.

Tipologia contratto: 4 + 4, scadenza 28/02/2028.

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2027.

Data di rilascio: 28/02/2028.

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

Note: Dal certificato anagrafico, rilasciato dall'Ufficio in data 06/03/2025, risulta che nell'abitazione è residente il Sig. [REDACTED] mentre la conduttrice, Sig.ra [REDACTED], risulta residente in Via del Bagatto n°4. La viltà del canone di locazione è stata accertata mediante la verifica ed il calcolo utilizzando i parametri e i coefficienti per la determinazione del canone di locazione concordato, come da accordo territoriale per il Comune di Ferrara firmato e sottoscritto da tutte le Associazioni di categoria in data 09 ottobre 2023.

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 conosciute.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Ferrara con atto Notaio Alberto MAGNANI del 15/10/1999 rep. 25368/12948, registrato a Ferrara il 29/10/1999 al n° 2110 ed ivi trascritto il 26/10/1999 al part. 10812.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non conosciute.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Padana Orientale San Marco Rovigo Soc. Coop. a r.l.Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.025.504,00; Importo capitale: € 512.752,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 08/08/2007 rep. 38064/20762; iscritta a Ferrara in data 17/08/2007 ai nn. 22023/4839.

Note: ipoteca gravante, oltre ad altri beni intestati rispettivamente alla Soc. DA SANTO Snc e a Raiti Paolo, gli immobili distinti al C.F. di Ferrara al foglio 39 mapp. [REDACTED] (appartamento) e [REDACTED] (autorimessa) intestati a [REDACTED]

- Ipoteca volontaria annotata a favore di RovigoBanca Credito Cooperativo Soc. Coop.Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00; a rogito Notaio Alberto MAGNANI del 11/01/2010 rep. 41323/23133; iscritta a Ferrara in data 20/01/2010 ai nn. 1356/165.

Note: ipoteca gravante, oltre ad altri beni intestati rispettivamente alla Soc. DA SANTO Snc e a Raiti Paolo, gli immobili distinti al C.F. di Ferrara al foglio 39 mapp. [REDACTED] (appartamento) e [REDACTED] (autorimessa) intestati a [REDACTED].

Debitore ipotecarie la Soc. [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca. Annotazione del 13/07/2011 RG. 12636 RP 2426 per erogazione a saldo e annotazione del 04/08/2014 RG 11006 RP 1690 per modifica contratto di mutuo.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca del Veneto Centrale-Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1.652.000,00; Importo capitale: € 826.000,00; a rogito Notaio Andrea ZECCHI del 27/09/2022 rep. 31383/16285; iscritta a Ferrara in data 05/10/2022 ai nn. 19069/3047.

Note: ipoteca gravante i beni intestati a Raiti Salvatore e Raiti Paolo, quali terzi datori di ipoteca, censiti al C.F. di Ferrara al foglio 39 rispettivamente con il mapp. [REDACTED] (appartamento), mapp. [REDACTED] (autorimessa), mapp. [REDACTED] (appartamento), [REDACTED] (autorimessa) e [REDACTED] (corte pertinenziale); debitore non datore la Soc. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BVR Banca Veneto Centrale Credito Cooperativo Italiano Soc. Coop. contro [REDACTED] derivante da: atto esecuto o cautelare - verbale di pignoramento immobili; con atto dell'Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 16/08/2024 rep. 2406; trascritto a Ferrara in data 06/09/2024 ai nn. 16603/12597.

Note: pignoramento gravante i beni censiti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED] (albergo con ristorante/pizzeria) intestati [REDACTED] (appartamento con autorimessa e b.c.n.c.) intestati [REDACTED] (appartamento con autorimessa e corte pertinenziale) intestati a [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non conosciute.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non conosciute.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Società Riva di Reno S.r.l. con sede in Bologna (BO) c.f. 04050800376 **dal 27/12/1996 al 13/04/2000**, in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Claudio VIAPIANA, del 27/12/1996, rep. 15643/3979; registrato a Bologna, in data 16/01/1997, al n. 1540 e trascritto a Ferrara, in data 25/01/1997, al part. 1137.

Proprietario: S.I.L.C.A. S.r.l. Società Industria Laterizi Costruzione Affini con sede in Argenta (FE) c.f. 00042660381 **dal 13/04/2000 al 03/08/2001**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MAGNANI, del 13/04/2000, rep. 26153/13427; registrato a Ferrara, in data 20/04/2000, al n. 1535 ed ivi trascritto in data 17/04/2000, ai nn. 6797/4354.

Note: con atto Notaio A. Magnani la Soc. S.I.L.C.A. S.r.l. acquistava dalla Soc. Riva di Reno S.r.l. lotti di terreno edificabili distinti al C.T. di Ferrara foglio 39 [REDACTED] [REDACTED] complessivi Ha. 1.22.50

Proprietario: [REDACTED], prop. per 1/1 **dal 03/08/2001 ad oggi (attuale proprietario)**, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto MAGNANI, del 03/08/2001, rep. 28440/14594; trascritto a Ferrara, in data 23/08/2001, ai nn. 16522/10075.

Note: con atto Notaio A. Magnani il Sig. Raiti Salvatore acquistava dalla Soc. S.I.L.C.A. S.r.l. Società Industria Laterizi Costruzioni Affini, appartamento con autorimessa distinti al C.F. di Ferrara foglio 39 mapp. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia PG. 38059/98 e successive varianti.

Intestazione: Soc. RIVA DI RENO S.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato per 16 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/11/1998 al n. di prot. PG 38059/98 PR 4232/98

Rilascio in data 12/11/1999 al n. di prot. PG 38059/98 PR 4232/98

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. PR. 2161/02

NOTE: voltura per cambio di intestazione a nome della Soc. S.I.L.C.A. S.r.l. P.G. 23880/2000 P.R. 3113/2000 rilasciata il 10/10/2000; è presente la denuncia lavori per opera in c.a. prot. 1364 del 21/03/200, della successive variante prot. 2141 del 27/04/2001 nonché del verbale di collaudo statico, a firma dell'Ing. Clavio ■■■■■arini, prot. di deposito 3426 del 29/06/2001 relativo alle opera in variante prot. 2141/01.

La DIA in variante PG. 2454/02 PR. 301/02, la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità, di cui al PR 2161/02, ed il relativo certificato di collaudo PR 1598/02 non sono disponibili in quanto, come dichiarato dall'Ufficio, risultano essere pratiche irreperibili.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia PG. 38059/98 PR. 4232/98 del 12/11/1999 (unico titolo disponibile) e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate difformità o irregolarità tali da dover richiedere permessi in sanatoria, fatto salvo le tolleranze costruttive così come previsto nel DL salva casa e sua conversione in legge.

Regolarizzabili mediante: non necessita di nessuna regolarizzazione

Note: Si rende necessario comunque precisare che la mancata presa visione della DIA in variante, nonché degli altri titoli abilitativi ad essa collegati, non ha consentito una precisa ed oggettiva verifica ai fini edilizi/urbanistici dello stato attuale delle unità in esame.

Non sono stati quantificati altresì i costi per le verifiche degli impianti tecnologici a riscontro e convalida delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici realizzati e rilasciate dagli installatori a suo tempo incaricati, nonché presenti all'interno del fascicolo edilizio, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste; costi riguardanti altresì gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative o eventualmente apportate nel corso del tempo dal proprietario.

Le eventuali regolarizzazioni, se necessarie, rimangono comunque in capo all'aggiudicatario in quanto, in via del tutto prudenziale, sono state considerate nella valutazione dell'immobile.

Per quanto sopra, ed alla luce della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio, SI dichiara la conformità edilizia; note: Nessuna irregolarità da segnalare

Note generali sulla conformità: tenuto conto che l'edificio è stato oggetto di atto unilaterale d'obbligo edilizio ai sensi degli artt. 7 e 8 Lg. 10/77, autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Magnani in data 15/10/1999 rep. 25368 trascritto a Ferrara il 26/10/1999 al part. 10812, inerente lo sgravio di una parte degli oneri concessori con determinazione del canone di locazione e prezzo massimo di vendita, è possibile, previa presentazione di idonea istanza, svincolare l'unità da tali obblighi pagando la parte di oneri non corrisposta all'atto del rilascio della concessione edilizia, oltre s'intende gli interessi per il periodo di esenzione goduto.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	PSC - RUE
In forza della delibera:	di C.C. n. 39286 del 10/06/2013; variante approvata con delibera di C.C. n. 155341 del 14/01/2019

Norme tecniche di attuazione:	Zona tampone del Sito Unesco art. 107-2.2 nta RUE; aree del centro urbano e prima corona art. 100-1.2 nta RUE; altezza edifici 3 piani art. 101-1.4; area a media densità art. 102-1.4; insediamenti prevalentemente residenziali art. 105-1.2; intervento di cui al P.P.I.P. presentato dalla Soc. S.I.L.C.A. S.r.l. del 27/05/1992 prot. 33140/13744 e convenzione a rogito Notaio A.Magnani del 30/03/1992 rep. 15148/7596 trascritto a Ferrara il 06/04/1992 al part. 4392, successivo atto del 21/09/1995 rep. 20132/9848 trascritto a Ferrara il 02/10/1995 al part. 8653 e in data 04/03/1999 rep. 24558/12436 trascritto a Ferrara il 30/03/1999 al part. 3159.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione riguardante il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e l'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio
Estremi delle convenzioni:	Atto Notaio Alberto Magnani del 30/03/1992 rep. 15148/7596 trascritto a Ferrara il 06/04/1992 al part. 4392 e atto del 15/10/1999 rep. 25368/12948 trasc.a Ferrara il 26/10/1999 ai n.ri 19100/10812
Obblighi derivanti:	A patti, obblighi, vincoli e servitù derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione inerente il comparto edilizio trattandosi di un unico intervento riguardante più unità abitative, per quanto riguarda il P.P.I.P.; prezzo massimo di cessione o di locazione dell'alloggio determinato dall'atto d'obbligo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	quelli derivanti dalla convenzione tra la Soc. S.I.L.C.A. S.p.A. ed il Comune di Ferrara e l'atto unilaterale d'obbligo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	limitatamente alle sole unità in esame e non dell'intero complesso edilizio in quanto non previsto e non rientrante nell'incarico; conformità riferita alle norme attuative presenti al momento della sua costruzione

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A - Appartamento con autorimessa**

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di complesso immobiliare ad uso residenziale e libero su tre lati; compete all'appartamento un vano autorimessa pertinenziale posta al piano terra addossata ad altra autorimessa; si accede all'autorimessa direttamente dalla Via A. Don Dioli.

Da sopralluogo l'abitazione è risultata composta da: piccolo ingresso, pranzo/soggiorno da cui si accede ad un ampio balcone posteriore, cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto (di cui una con bagno finestrato in camera) ed altro bagno finestrato; all'appartamento si accede attraverso una scala di servizio con pianerottolo comune con altro appartamento adiacente.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche se l'edificazione del complesso edilizio risale tra gli anni 1999 e 2002; si nota solamente una non adeguata manutenzione agli scuri esterni delle finestre, in quanto carenti di interventi manutentivi atti a preservarne l'integrità.

Da quanto è stato possibile osservare in loco, dalla documentazione reperita (collaudo statico e relazioni allegate), nonché dalla tipologia costruttiva, la struttura portante verticale dell'edificio risulta assolta da una muratura di mattoni in laterizio di varia tipologia e spessore coadiuvata da pilastri in c.a. e tramezzature interne in mattoni forati; solaio di piano, come del resto il soffitto e la copertura a doppia falda inclinata, anche se non materialmente ispezionabili, sono in latero-cemento; medesime caratteristiche strutturali presenta il fabbricato esterno adibito ad autorimesse; manto a finire per entrambi gli edifici assolto da tegole in laterizio tipo portoghese.

Scala esterna comune per l'accesso agli appartamenti presenta una struttura portante in c.a. con parapetti in mattoni intonacati e tinteggiati con copertina in lamiera e corrimano in metallo.

Pavimentazione interna assolta da piastrelle in gres di colore chiaro posate in diagonale con fuga, omogeneamente distribuito su tutto il piano, fatta eccezione per il bagno in camera che risulta di dimensioni minori; rivestimento parete cucina e bagni in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo variegato ma di formati differenti tra la cucina ed i bagni; le restanti pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco.

Porte interne in legno tamburato ad anta a battente lisce, senza specchiature, con impiallacciatura in noce nazionale o magano; finestre e porte finestre in legno naturale e vetro camera sia a singola che a doppia anta sia a battente che a battente/ribalta, il tutto completo di scuri in legno sia a singola (porte finestre) che a doppia anta (finestre) con aperture a libro; le sole finestre dei bagno sono prive di scuri estreni ma presentano un inferriata in metallo; portoncino d'ingresso in legno ad anta a battente a doppia fodera (pannello impiallacciato all'interno e perline all'esterno, provvisto di chiusura di sicurezza

L'appartamento è provvisto di: impianto di riscaldamento autonomo assolto da caldaia murale con elementi radianti in acciaio verniciato, elettrico a doppia linea, distribuzione gas ai fornelli ed alla caldaia, idro-sanitario con distribuzione acqua calda e fredda cucina e bagni, questi ultimi provvisti dei sanitari (uno con vasca ed uno con box doccia) e degli arredi di complemento, televisivo e fognario in comune.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della Lg. 46/90 e s.m.i. non sono state rintracciate in quanto la richiesta della conformità edilizia non è stata messa a disposizione essendo irreperibile.

L'esterno dell'edificio presenta due pareti intonate e tinteggiate mentre quella esposta a nord è con mattoni faccia a vista come del resto l'autorimessa; parapetto balcone lato ovest in mattoni intonacati e tinteggiati con parete ripostiglio esterno in mattoni a vista.

La superficie lorda complessiva dell'abitazione, comprensiva del balcone e dell'autorimessa, è di circa mq. 115,70, mentre quella equivalente è di circa mq. 107.50; altezza interna mt. 2.70.

Superficie complessiva di circa mq **115,70**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuta
Impianto a norma	Non verificabile stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non sono stati verificati i vari cablaggi della rete interna e/o modifiche eventualmente apportate nel corso degli anni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia murale a gas di rete
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non conosciuta
Impianto a norma	Non verificabile stante la mancanza delle dichiarazioni di conformità
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non sono stati verificati i collegamenti interni e loro funzionamento e/o modifiche eventualmente apportate nel corso degli anni

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento e climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Vista la mancanza della dichiarazione di conformità, si rende necessario far verificare l'impianto a personale qualificato per il rilascio quantomeno della dichiarazione di rispondenza

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
Motivazioni	trattasi di reflui provenienti da insediamenti ad uso civile abitazione

Note generali impianti: non sono presenti inoltre le dichiarazioni di conformità relative agli impianti idro-sanitario, gas, caldaia e antenna TV.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza dell'immobile in esame sono stati utilizzati gli indici mercantili catastali di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" il cui principio adottato fa riferimento al DPR 138/98 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie complessiva è riferita alla superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali ed interni, nella quale sono state ricomprese le proporzionali quote sugli enti comuni alla unità in oggetto, sia della porzione in esame che dell'intero complesso edilizio.

Anche se l'attribuzione dei valori unitari espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, vengono utilizzati solo ai fini estimativi in quanto l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incumbente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso, anche se non espressamente riportati in perizia, in relazione alle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, frutti, oneri, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incumbente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incumbenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p. primo	sup reale lorda	79,50	1,00	79,50
Balcone	sup reale lorda	16,50	0,50	8,25
Autorimessa	sup reale lorda	19,70	1,00	19,70
		115,70		107,45

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: 2° sem. 2024

Zona: Ferrara

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Buono

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 820

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima del bene in oggetto viene adottato il metodo della comparazione o M.C.A. Market Comparasion Approach, che prende in esame beni della zona aventi caratteristiche, consistenza ed ubicazione simili a quelle del bene oggetto di stima, al quale sono stati apportati giusti correttivi che tengono conto della mancanza di una trattativa a libero mercato in quanto soggetto a vendita giudiziaria.

Per la formazione del valore di stima si è tenuto conto delle superfici commerciali equivalenti (utilizzando i coefficienti mercantili catastali), cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni, dello stato di manutenzione e conservazione (allo stato attuale l'abitazione appare in sufficienti condizioni generali), della presenza del posto auto esclusivo, delle comproprietà sugli enti comuni dell'edificio, nulla escluso, della posizione dello stabile dal punto di vista urbanistico e toponomastico nonché di quant'altro riportato in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo della certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali, adeguamenti derivanti dalle normative sismiche vigenti, nonché ogni eventuale e necessaria messa a norma degli impianti tecnologici alle normative attualmente in vigore, che saranno tutti, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori di stima è altresì compreso il costo di ogni onere ed incombente necessario al eventuale e necessario ripristino dei luoghi sempre sulla base dei titoli edilizi rilasciati, oneri ed incombenti, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Anche se i valori espressi sono stati determinati sulla base della superficie commerciale del bene, la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, comprensiva di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile nonché servitù attive e passive se legalmente esistenti, anche se non espressamente riportati in perizia; oneri che sono da intendersi a carico dell'acquirente.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Ufficio tecnico di Ferrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: nonché operatori e pubblicazioni del settore e da tecnici locali;

Altre fonti di informazione: Tabelle OMI edite dall'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.795,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento p. primo	79,50	€ 900,00	€ 71.550,00
Balcone	8,25	€ 900,00	€ 7.425,00
Autorimessa	19,70	€ 600,00	€ 11.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.795,00
Valore Finale			€ 90.795,00
Valore corpo			€ 90.795,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.795,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.795,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	107,45	€ 90.795,00	€ 90.795,00

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%)	€ 13.619,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 77.175,75
Arrotondato a	€ 77.200,00

8.6 Regime fiscale della vendita

persona fisica

Allegati

- Relazione per la "Determinazione del canone di locazione" Lotto 1
- Atti di provenienza Lotto 1-2-3
- Certificati storici catastali Lotto 1-2-3
- Planimetrie catastali lotto 1-2-3
- Estratto di mappa Lotto 1-2-3
- Titoli abilitativi con elaborati Lotto 1-2-3
- Contratti di locazione Lotto 1-2-3
- Certificati contestuali residenza e stato di famiglia Lotto 2-3
- Ispezioni ipotecarie Lotto 1-2-3
- Documentazione fotografica Lotto 1-2-3

Data generazione:
29-04-2025

L'Esperto alla stima
Geometra Mirco Natali